BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru. 74/2011/1

Beatrice Fenech I.D. Numru 0586526M, Vivienne Pisani I.D. Numru 1006048M, Tanya Spiteri I.D. Numru 0106352M, Laurence Fenech I.D. Numru 0021660M, Albert Fenech I.D. Numru 0372462M, Angela Agius I.D. Numru 0051266M, Antoinette Fenech I.D Numru 1015848M, Martin Fenech I.D. Numru 0101879M u Anna Maria Mifsud I.D. Numru 0276981M u b'digriet tal-Bord tat-13 ta' Lulju 2017 wara l-mewt ta' Beatrice fenech li atti in quanto jirrigwardaw l-istess Beatrici Fenech kienu legitimati f'isem Vivienne Pisani, I.D. Numru 1006048M, Tanya

Spiteri, I.D. Numru 0106352M, Laurence Fenech, I.D. Numru 0021660M Albert Fenech, I.D. Numru 0372462M, Angela Agius I.D. Numru 0051266M, Antoinette Fenech, I.D. Numru 1015848M, Martin Fenech, I.D. Numru 0101879M, u Anna Maria Mifsud, I.D. Numru 0276981M

vs

Alfred Testa I.D. Numru 106154M u Silvana mart l-istess Alfred Testa I.D. Numru 605956M

Illum, 16 ta' Settembru, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur prezentat fl-14 ta' Lulju, 2011 li jghid hekk:

> "Illi huma jikru lill-intimati l-fond maghruf bl-isem 'All Saints Bar and Restaurant', fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar, attwalment bil-kera ta' €40.18 kuljum, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem fl-1 ta' Jannar, fl-1 ta' April, fl-1 ta' Lulju, u fl-1 ta' Ottubru

ta’ kull sena, l-iskadenza prossima taghlaq fl-1 ta’ Ottubru, 2011, liema lokazzjoni saret in forza ta’ kuntratt flatti tan-Nutar Dottor George Cassar tat-2 ta’ Lulju 1981 (Dok X).

Illi l-klawsola numru 9 tal-imsemmi kuntratt ta’ lokazzjoni tipprovdi testwalment li if the lessee, fails to pay the rent above stipulated within three (3) months from the date when the rent is due or be in default of the payment of rent to an amount equivalent to two (2) installments of rent, or if the lessee is in breach of anyone of the conditions laid down in this agreement, and does not pay the rent or remedy the breach within one month from the service by the lessor or a judicial letter, then in any such case the lease shall at the option of the lessor be terminated automatically.

Illi effettivament l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera sa’ mill-iskadenza tal-1 ta’ Lulju 1997 sal-iskadenza tal-1 t’April, 2011, ammontanti komplessivament ghal €181,512.02.

Illi bis-sahha ta’ ittra ufficjali datata 2 ta’ Mejju, 2011, u notifikata lill-intimati fl-4 ta’ Mejju, 2011 (Dokument ‘Y’), dawn gew mitluba sabiex ihallsu l-imsemmija arretrati ta’ kera u jirregolarizzaw il-posizzjoni taghha, izda inutilment.

Illi ghalhekk illum b’applikazzjoni tal-klawsola Numru 9 tal-imsemmi kuntratt ta’ lokazzjoni, hemm

lok li tigi terminata l-lokazzjoni maghmula mir-rikorrenti lill-intimati tal-fond maghruf 'All Saints Bar and Restaurant' fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar, u konsegwentement li l-intimati jigu zgumbrati mill-istess fond, oltre li jigu wkoll ikkundannati jhallsu lir-rikorrenti l-arretrati ta' kera minnhom lilhom dovuti.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi (1) jiddikjara li l-intimati naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni fuq imsemmi, stante li huma moruzi fil-hlas tal-kera minnhom dovuta lir-rikorrenti, (2) jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond mikri lill-istess intimati, u ghal finijiet tal-izgumbrament jipprefiggi terminu qasir u perentorju, u (3) jikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €181,512.02 rapprezentanti l-iskadenzi ta' kera li ghalqu u saru dovuti rispettivament bejn l-1 ta' Lulju, 1997 u l-1 ta' April, 2011.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sal-effettiv pagament."

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati prezentata fil-31 ta' Ottubru, 2011 li permezz taghha eccepew is-segwenti:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda u dana stante li huma m'humiex moruzi fil-hlas ta' arretrati ta' kera u ma jistghu qatt ikun dikjarati bhala moruzi fil-hlas ta' xi arretrati ta' kera u dana ghaliex l-istess esponenti ma' humiex illum l-inkwilini tal-

hanut/restaurant li jismu ‘All Saints Bar & Restaurant’ fil-Qawra. Illi di piu ser jirrizulta li ‘n kwantu ghal-perjodu indikat fir-rikors promutur, bhala dak li allegatament ma’ sarx hlas ta’ kera fih, l-esponenti ma’ kienux huma l-inkwilini tal-post.

2. Illi konsegwentement jirrizulta li l-Bord ma’ ghandux jordna li l-eccipjenti jaghmlu xi hlasijiet tal-kera kif qed jigi mitlub fit-tielet talba tar-rikors.

3. Illi ghal dak li ghandu x’jaqsam mat-tieni talba tal-izgumbrament mill-fond propjeta’ tar-rikorrenti, il-Bord ghandu jissindika jekk l-inkwilin presenti huhiex fil-fatt moruz fit-termini tal-Ligi.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suesuppost u f’kaz li f’pessima ipotesi dawn ir-risposti precedenti ma jigux milqugha, l-ammont kif mitlub huwa fil-maggor parti tieghu preskritt bi preskrizzjoni ta’ hames snin.

Bl-ispejjez.”

Ra li dan il-Bord cahad l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti permezz ta’ sentenza tas-16 ta’ Marzu, 2015, u li minnha ma sarx appell.

Ra li permezz ta’ sentenza ta’ l-14 ta’ Dicembru, 2018 dan il-Bord cahad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra l-istess atturi u sussegwentament u cioe’ fl-20 ta’

Dicembru, 2018 l-atturi prezentaw ir-rikors ta’ l-appell taghhom.

Ra illi permezz ta’ sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell (Inferjuri) fl-4 ta’ Ottubru, 2019 l-istess Qorti ddecidiet hekk:

“*Għal dawn il-motivi tilqa’ l-appell biss sa fejn kompatibbli ma’ dak li ngħad hawn fuq billi tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-14 ta’ Diċembru, 2018 u:-*

1. Tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u tilqa’ l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi. Għall-finijiet ta’ żgumbrament għal kull buon fini tagħti sal-aħħar ta’ Jannar, 2020. Qiegħed jingħad hekk għaliex mill-atti jidher li l-konvenuti m’għadhomx jokkupaw il-fond.

2. Tiddikjara li t-tieni eċċezzjoni hi eżawrita in vista ta’ dak li ddeċieda l-Bord bis-sentenza preliminari tas-16 ta’ Marzu, 2015. Eċċezzjoni li saret b’mod konsegwenzjali għall-ewwel eċċezzjoni.

3. Fir-rigward tat-tielet talba u ħames eċċezzjoni tillimita ruħha sabiex tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tal-perjodu mit-2 ta’ Mejju, 2006 sal-1 ta’ April 2011.

4. Tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiddeċiedi dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tal-perjodu ta’ qabel it-2 ta’

Mejju, 2006 u wara jiddeċiedi l-ammont ta' kera li għandhom iħallsu l-konvenuti, meħud in konsiderazzjoni dak deċiż minn din il-qorti u dak li ser jiddeċiedi l-Bord dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tal-imsemmi perjodu.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-konvenuti.".

Illi ghalhekk il-Bord sejjer jiddeciedi dwar l-eccezzjoni ssolevata mill-konvenuti dwar il-preskrizzjoni fir-rigward tal-perjodu ta' qabel it- 2 ta' Mejju, 2006 u wara, jekk ikun il-kaz, jiddeċiedi l-ammont ta' kera li għandhom iħallsu l-konvenuti, meħud in konsiderazzjoni dak deċiż minn dan il-Bord u dak li ser jiddeċiedi l-Bord dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tal-imsemmi perjodu.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord jibda bl-osservazzjoni li l-principji generali li jirregolaw ir-rinunzja ghall-preskrizzjoni jinsabu enuncjati fl-Artikolu 2109 et seq. tal-Kodici Civili. Skont l-Artikolu 2109(1), ir-rinunzja għall-preskrizzjoni tista' tkun espressa jew tacita filwaqt illi s-subinciz (2) tal-istess Artikolu jiddisponi illi r-rinunzja tacita tigi minn fatt li jissoponi l-abbandun tal-jedd akkwistat. L-Artikolu 2133 ikompli jipprovdi illi l-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jagħraf il-jedd tal-parti li kontra tagħha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja, filwaqt illi skont l-Artikolu 2134, il-preskrizzjoni tinkiser ukoll bi ħlas akkont tad-dejn,

magħmul mid-debitur innifsu jew minn wieħed li jkun jidher għalih. [Sottolinejar ta' din il-Qorti.]

Fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1952 fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Micallef v. Brigadier John Belle Mc Canee nomine**, inghad hekk:

"Illi r-rikonjizzjoni interruttiva ghar-rinunzja ghall-preskrizzjoni kompjuta tista' tkun diretta u espressa, b'dikjarazzjoni formali tal-volonta' li jigi rikonoxxut id-dritt; tista' tkun diretta u tacita, b`fatti li fihom infushom immedjatament juru dik il-volonta`; u tista' tkun indiretta jew prezunta, dedotta minn fatti konkludenti inkompatibbli mal-volonta` tal-preskriventi li jikkontesta l-ezistenza u l-ezercizzju tad-dritt. Ir-rinunzja tacita hi kwistjoni tal-volonta` prezunta tad-debitur, u kwindi ma hemmx rinunzja jekk hu jesprimi ruhu b'mod li jimmanifesta pjuttost l-intenzjoni li ma jirrikonoxxix id-dritt".

Fis-Sentenza **Joseph Cassar nomine et v. Sunny Muscat et,** deciza fit-28 ta' April 2004, din il-Qorti fil-kompetenza inferjuri taghha irriteniet hekk:-

"Ghall-precizazzjoni r-rikonoxximent ghall-iskop tal-interruzzjoni tal-preskrizzjoni hi konfigurabbli mill-ko-ezistenza ta' dawn ir-rekwiziti, jigifieri, (a) il-volontarjeta`; (b) ix-xjenza tad-debitu fil-konvenut; (c) l-inekwivocita u (d) l-esternazzjoni tar-rikonnoxximent permezz ta' dikjarazzjonijiet u minn kwalunkwe fatt iehor li jimplika ammissjoni, ad exemplum, l-weghda

*tal-hlas, xi rikjesta biex jinghata dilazzjoni tal-pagament, u l-hlas akkont (**Kollez. Vol. XXIX pI p755; Vol XLIII pII p744**; "**Victor Calleja noe v. Nazzareno Vassallo et noe**" Appell, 5 ta' Ottubru 1998)."*

Illi d-debitur jitqies li jkun irrinunzja ghall-preskrizzjoni meta jaghraf b'mod inekwivoku l-jedd pretiz mill-kreditur tieghu. B'danakollu, huwa evidenti li l-gharfien tad-dejn iservi biex ikun hemm interruzzjoni taz-zmien ghall-preskrizzjoni li tkun gja` ddekorriet kontra l-kreditur, u mhux rinunzja ghall-preskrizzjoni ghall-futur.

Ghalhekk, ir-rinunzja ghall-preskrizzjoni li ssir permezz ta' rikonoxximent jew gharfien tad-dejn, hija effikacji ghall-preskrizzjoni gja` kompjuta u sservi bhala interruzzjoni taz-zmien li jkun qieghed jiddekorri kontra l-kreditur, b'mod li z-zmien ghall-preskrizzjoni jerga' jibda jiddekorri mill-gdid minn dak inhar tal-interruzzjoni li tkun sehhet bir-rikonixximent tad-debitur. Dan huwa espressament rikonoxxut mid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 2108 tal-Kodici Civili li jipprovdi hekk:-

"Ma tistax issir minn qabel rinunzja bil-quddiem tal-preskrizzjoni ... Tista' ssir rinunzja ghall-preskrizzjoni gja` akkwistata."

Fi kliem iehor, ir-rikonoxximent da parti tad-debitur li jissodisfa r-rekwiziti tal-Ligi kif imfissrin fil-gurisprudenza fuq citata, jopera bhala rinunzja tal-

preskrizzjoni gja` kompjuta u mhux b'mod indefinittiv u generali ghall-preskrizzjoni li tista' fil-futur issehh bit-trapass ta' perjodu iehor ta' preskrizzjoni. Ghalhekk, f'kaz li l-kreditur jonqos milli jagixxi gudizzjarjament jew jonqos milli jikseb altrimenti interuzzjoni ohra talpreskrizzjoni fi zmien utili wara l-ahhar rikonoxximent tal-jedd tieghu u jghaddi t-terminu ghall-preskrizzjoni tal-azzjoni, dak l-ahhar rikonixximent ma jibqax jiswa', sakemm naturalment id-debitur ma jammettix mill-gdid. Ghalhekk, is-siwi tar-rikonoxximent tad-dejn bhala rinunzja ghall-preskrizzjoni huwa limitat ghaz-zmien gja` dekors. Kif osservat din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Guillaumier v. Joseph Cassar Aveta**:-

"Illi r-rinunzja lecita ghad-dekorriment tal-perijodu preskrittiv estintiv talazzjoni trid tirrizulta "da un fatto che suppone l`abbandono del diritto acquistato .... il fatto deve essere di tale natura, che non lasci nessun dubbio sulla intenzione di abbandonare il diritto acquisito colla prescrizione". [Sottolinejar ta' dina l-Qorti]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Austin Psaila v. Lother Slabick**[1], inghad illi r-rikonoxximent stabbilit mill-Artikolu 2133 jimmanifesta ruhu jew permezz ta' xi dikjarazzjoni esplicita jew bi kwalsiasi fatt iehor li jimplika l-ammissjoni tal-ezistenza tad-dritt, bhalma huma l-weghda tal-hlas, talba ghad-dilazzjoni tal-pagament, il-hlas akkont, l-annotazzjoni tad-debitu

[1] Appell Civili Nru. 544/03 deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Frar 2005.

f'denunzja tas-successjoni jew f'forma ta' entrata fl-accounts." [Enfasi ta' din il-Qorti]

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' ittra ufficjali prezentat fil-31 ta' Jannar, 2002 l-atturi interpellaw lill-konvenuti u lil All Saints Co. Limited Bar and Restaurant sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni ta' hlas ghall-okkupazzjoni illegali. Il-Bord jinnota li din l-ittra ufficjali ma tinterrompix il-preskrizzjoni stante li l-konvenuti ma gewx interprellati jhalsu arretrati ta' kera.

Illi permezz ta' ittra ufficjali ohra prezentata fis-7 ta' Dicembru, 2006 l-atturi interpellaw lill-konvenuti u lil All Saints Co. Limited Bar and Restaurant ghal darb'ohra sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni ta' hlas ghall-okkupazzjoni illegali. L-istess bhal dik precedenti, l-Bord jinnota li din l-ittra ufficjali ma tinterrompix il-preskrizzjoni galadarba l-konvenuti ma gewx interpellati jhallsu arretrati ta' kera.

Illi fl-20 ta' Mejju, 1998 sidien tal-kera kienu prezentaw kawza kontra l-konvenuti fl-ismijiet Beatrice Fenech et vs Alfred Testa et, Citazzjoni Numru 557/1998 fejn talbu lill-Prim'Alwa tal-Qorti Civili sabiex tiddikjara li l-kirja kienet ta' azjenda kummercjali u li l-konvenuti ma kienx ghad ghandhom jedd li jibqghu jokkupaw minhabba li fit-30 ta' Gunju, 2007 skadew it-tmien snin di rispetto, liema kawza giet deciza mill-Qorti ta' l-Appell sede Superjuri fejn kkonkludiet li l-kirja ma

kinitx ta' azjenda kummercjali izda ta' fond. Illi l-Bord jinnota li f'dawn il-proceduri, l-atturi naqsu milli jaghmlu interpellazzjoni ghall-hlas u ghalhekk ebda att f'dawn il-proceduri ma jista jitqies li interrompa l-preskrizzjoni.

Illi fil-kaz odjern, filwaqt li l-atturi tennew li l-prezentata tac-cedoli ta' depozitu jammonta ghal rinunzja ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, l-konvenuti rrispondew li c-cedoli ta' depozitu gew prezentati mhux minnhom izda minn 'All Saints Bar & Restaurant Company Limited' f'isimha proprja.

Dan il-Bord ser jaghmel referenza ghall-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili kif diversament presjedut fl-ismijiet **Carmelo Grima vs Joseph Zammit et,** liema sentenza giet deciza nhar il-11 ta' Gunju, 2018 fejn intqal:

Il-kawza ghall-izgumbrament ma tinterrompix il-preskrizzjoni u lanqas tissospendi t-terminu ghal dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera billi tali talba tirrigwarda biss l-izgumbrament tal-inkwilin mill-fond u mhux il-hlasijiet ta' kera dovut salv eventwali sentenza tal-Qorti. ***Lanqas jirrizulta mill-atti illi l-konvenut iddepozita l-kera fil-Qorti li turi rinunzja ghall-preskrizzjoni.*** (sottolinear tal-Bord).

Il-Bord jinnota li minkejja li c-cedoli ta' Depozitu gew prezentati minn 'All Saints Bar & Restaurant Company Limited' kontra l-atturi, l-konvenut permezz ta' nota fl-

atti tal-Process, prezentaw kopji ta' dawn ic-cedoli sabiex jipprovaw li effettivament sar parti mill-hlas li qieghed jintalab permezz ta' din il-kawza. Il-Bord jirrileva li din tammonta ghal rinunzja ghall-eccezzjoni ta' preskrizzjoni ssolevata mill-konvenuti ghax anke minkejja l-fatt li c-cedoli ma sarux minnhom izda minn 'All Saints Bar & Restaurant Company Limited', il-konvenuti qieghdin jammettu u jirrikonoxxu li kellhom u ghandhom x'jaghtu lill-istess atturi.

Ikkonsidra:

Illi dan il-Bord ma huwiex sejjer jiehu konjizzjoni tal-hlas maghmul minn All Saints Bar and Restaurant' sabiex jasal ghall-ammont dovut lill-atturi u dan stante li kif gie deciz permezz ta' sentenza ta' dan il-Bord tas-16 ta' Marzu, 2015 l-istess socjeta' ma ghandha ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi.

Dan anke johrog car mid-dicitura tar-raba' eccezzjoni li tistipula li "*4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suesuppost u f'kaz li f'pessima ipotesi dawn ir-risposti precedenti ma jigux milqugha, l-ammont kif mitlub huwa fil-maggor parti tieghu preskritt bi preskrizzjoni ta' hames snin",* permezz ta' liema, il-konvenuti qieghdin jirrikonoxxu li hemm hlasijiet dovuti rapprezentanti kera.

Ulterjorament, dan il-Bord jinnota li skont il-kuntratt ta' Kera fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-2 ta' Lulju, 1981, l-partijiet ftehmu s-segwenti:

"2) For and in consideration of a rent of ten Malta Pounds (Lm10) per day for the period of eight years lease to be reckoned from the 1st July 1981.

3) Should the lessee apt to renew the lease for the second eight (8) years di rispetto after the initial period of eight years lease, the rent payable shall be of fifteen Malta Pounds (Lm15) per day for the period of the next eight years.

Konsegwentament il-kera dovuta mill-intimati qed tigi kalkolata hekk:

Sena	**Granet**	**Kirja dovut ghal kull Gurnata – Lm**	**Kirja dovut ghal kull Gurnata – €**	**Ammont dovut – Lm**	**Ammont dovut – €**
1997 (Mill-1 ta' Lulju, 1997)	184	15	34.95	2,760	6430.8
1998	365	15	34.95	5,475	12756.75
1999	365	15	34.95	5,475	12756.75
2000	366	15	34.95	5,490	12791.7
2001	365	15	34.95	5,475	12756.75
2002	365	15	34.95	5,475	12756.75
2003	365	15	34.95	5,475	12756.75
2004	366	15	34.95	5,490	12791.7
2005	365	15	34.95	5,475	12756.75
2006	365	15	34.95	5,475	12756.75
2007	365	15	34.95	5,475	12756.75
2008	366	15	34.95	5,490	12791.7
2009	365	15	34.95	5,475	12756.75
2010 (Mill-1 ta' Jannar,	365 (Sa 31 ta' Dicembru, 2010)	17.25 (awment ta' 15% a tenur ta' l-	40.19	6,296	14670.2625

2010		artikolu 1531D			
2011 (sa 1 ta' April, 2011)	91	17.25	40.19	1,570	3657.5175
TOTAL				**76,371**	**177,944**

Decide

Ghaldaqstant, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni tal-intimati, jordna l-istess intimati jhallsu s-somma ta' mija u sebgha u sebghin elf u disa' mija u erbagh u erbghin Ewro (€177,944) bl-imghax mid-data ta' l-ittra ufficjali tat-2 ta' Mejju, 2011.

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-atti kollha relattivi kontra l-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur