huwa ċar li l-ħlas ta' debitu jew parti minnu, anki minn terzi, jammonta għal interruzzjoni tal-perijodu preskrittiv eċċepit, u għalhekk bl-aġir tagħhom stess l-appellanti ħolqu sitwazzjoni fejn huma ma jistgħux jeċċepixxu li l-pretensjonijiet tal-appellati ġew preskritti bit-trapass taż-żmien, għaliex kienu huma stess li ppreżentaw ċedoli ta' depożitu taħt l-awtorità tal-Qorti bħala prova li fiż-żmien rilevanti, sar ħlas tal-kera jew ta' parti minnu, anki jekk jirriżulta li dan il-ħlas sar minn terzi –il-fatt li għall-perijodu bejn l-1 ta' Lulju, 1989 u t-30 ta' Ġunju, 1997, l-appellati bħala sidien aċċettaw il-kera bir-rata ta' LM10 kuljum, minflok bir-rata ta' LM15 kuljum, dan ma jfissirx però li dawn b'xi mod irrinunzjaw għar-rata ta' kera ogħla kif stipulat fil-ftehim

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-4 ta' Ġunju, 2021

Appell Inferjuri Numru 74/2011/2 LM

Beatrice Fenech (K.I. 9586526M); Vivienne Pisani (K.I. 1006048M); Tanya Spiteri (K.I. 0106352M); Laurence Fenech (K.I. 0021660M); Albert Fenech (K.I. 0372462M); Angela Agius (K.I. 0051266M); Antoinette Fenech (K.I. 1015848M); Martin Fenech (K.I. 0101879M); u Anna Maria Mifsud (K.I. 0276981M); u b'digriet tal-Bord tat-13 ta' Lulju, 2017, wara l-mewt ta' Beatrice Fenech l-atti in quanto jirrigwardaw l-istess Beatrice Fenech kienu leġittimati f'isem Vivienne Pisani (K.I. 1006048M); Tanya Spiteri (K.I. 0106352M); Laurence Fenech (K.I. 0021660M); Albert Fenech (K.I. 0372462M); Angela Agius (K.I. 0051266M); Antoinette Fenech (K.I. 1015848M); Martin Fenech (K.I. 0101879M); u Anna Maria Mifsud (K.I. 0276981M)

("l-appellati")

vs.

Alfred Testa (K.I. 106154M) u Silvana mart l-istess Alfred Testa (K.I. 605956M)

("l-appellanti")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Alfred Testa u martu Silvana Testa**, hawnhekk "l-appellanti", minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), tas-16 ta' Settembru, 2020 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha l-Bord ċaħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-intimati, u ordna lill-istess intimati jħallsu lir-rikorrenti, hawnhekk "l-appellati", s-somma ta' €177,944 bħala arretrati ta' kera tal-fond magħruf bl-isem 'All Saints Bar and Restaurant', fi Triq il-Qawra, il-Qawra (minn issa 'l quddiem "il-fond"), bl-imgħax mid-data tal-ittra uffiċjali tat-2 ta' Mejju, 2011, u bl-ispejjeż legali.

Fatti

2. Fl-ewwel rikors tagħhom tal-14 ta' Lulju, 2011, ir-rikorrenti spjegaw li huma jikru lill-intimati l-fond, bil-kera ta' €40.18 kuljum, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, jiġifieri fl-1 ta' Jannar, fl-1 ta' April, fl-1 ta' Lulju u fl-1 ta' Ottubru ta' kull sena, liema kirja daħlet fis-seħħ fit-2 ta' Lulju, 1981 meta ġie ffirmat kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar. Ir-rikorrenti spjegaw li l-klawsola numru 9 ta' dan il-kuntratt ta' lokazzjoni tipprovdi illi:

> "*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) instalments 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 of a judicial letter, then in any such case the lease shall at the option of the lessor be terminated automatically."

3. Ir-rikorrenti spjegaw li l-intimati ilhom morużi fil-ħlas tal-kera mill-iskadenza tal-1 ta' Lulju, 1997 u b'hekk sal-1 ta' April, 2011 dawn kellhom jagħtu arretrati fl-ammont ta' €181,512.02. Żiedu jgħidu li minkejja li bagħtu ittra uffiċjali lill-intimati, li permezz tagħha talbuhom iħallsu l-arretrati ta' kera u jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom, dawn baqgħu inadempjenti. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk, bl-applikazzjoni tal-klawsola numru 9 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, hemm lok għat-terminazzjoni tal-kirja tal-fond, u konsegwentement l-intimati għandhom jiġu żgumbrati minn dan il-fond, kif ukoll li l-intimati jiġu kkundannati jħallsu l-arretrati ta' kera lilhom dovuti.

<u>Mertu</u>

4. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord (i) jiddikjara li l-intimati naqsu mill-obbligi tagħhom naxxenti mill-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni, stante li huma morużi fil-ħlas tal-kera dovuta minnhom lir-rikorrenti; (ii) jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond mikri lill-intimati; u jipprefiġġi terminu qasir u perentorju għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, kif ukoll jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €181,512.02 rappreżentanti l-iskadenzi ta' kera li għalqu u saru dovuti bejn l-1 ta' Lulju, 1997 u l-1 ta' April, 2011.

5. L-intimati wieġbu li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda għaliex huma mhumiex morużi fil-ħlas tal-kera u ma jistgħu qatt ikunu dikjarati

morużi fil-ħlas tal-kera għaliex huma mhumiex l-inkwilini tal-fond inkwistjoni. L-intimati qalu li tul il-perijodu fejn ir-rikorrenti jallegaw li ma sarx ħlas tal-kera, ma kinux huma l-inkwilini tal-fond. B'riferiment għat-talba għall-iżgumbrament mill-fond, l-intimati jgħidu li l-Bord għandu jissindika jekk l-inkwilin preżenti hux moruż fit-termini tal-liġi. Qalu li f'każ li dawn l-eċċezzjonijiet ma jiġux milqugħa, l-ammont mitlub mir-rikorrenti huwa preskritt.

6. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt tat-2 ta' Lulju, 1981 fl-atti tan-Nutar George Cassar, li permezz tiegħu l-fond inkwistjoni ngħata b'titolu ta' lokazzjoni, flimkien ma' kopja tal-ittra uffiċjali tat-2 ta' Mejju, 2011 li ntbagħtet lill-intimati u li permezz tagħha huma ġew interpellati jersqu għall-ħlas tal-kera dovuta minnhom.

7. Quddiem il-Bord l-intimat **Alfred Testa** xehed li kien hu li fforma l-kumpannija All Saints Co. Ltd. flimkien ma' żewġ azzjonisti oħra. Qal li fl-1998 huwa ttrasferixxa l-parti l-kbira tal-ishma tiegħu, u rrinunzja għall-kariga tiegħu ta' *managing director* tal-kumpannija, liema kariga huwa kien jokkupa sa dakinhar. Qal li s-soċjetà All Saints Co. Ltd. kienet l-inkwilina tal-fond u fl-1 ta' Ġunju, 1998 huwa ttrasferixxa l-ishma kollha tiegħu lil ċertu Charles Giordmaina li sar *managing director* tas-soċjetà All Saints Co. Ltd. Qal li r-rikorrenti ġew mgħarrfa b'dawn il-kambjamenti. B'riferiment għall-kuntratt ta' kera, ix-xhud qal li minkejja li l-kirja kienet saret favur tiegħu personalment, il-kirja fir-realtà kienet favur tiegħu, ta' ħuh u ta' ċertu Ronald James li jiġi ħatnu, minkejja li dan mhux rifless fit-test tal-kuntratt. Qal li meta saret kawża kontra tiegħu personalment għall-ħlas tal-arretrati ta' kera, huwa kien iddepożita l-

kera l-Qorti. Ix-xhud qal li huwa jaf li fil-kuntratt ta' kera hemm kundizzjoni li tgħid li f'każ ta' sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-kirja, irid isir ħlas ta' rigal lis-sidien.

8. **Charles Giordmaina** xehed li huwa azzjonist u direttur tas-soċjetà All Saints Co. Ltd., li tiġġestixxi l-ħanut All Saints Bar & Restaurant, li huwa mikri lill-istess kumpannija. Qal li hu s-sidien tal-fond ma jafhomx, u qatt ma kellimhom, u sa fejn jaf hu, qatt ma rċieva xi talba mingħandhom sabiex iħallas il-kera. Qal li kien hemm żmien meta huwa kien jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti, u l-ftehim li huwa kellu mal-intimat Alfred Testa kien li meta s-soċjetà All Saints Co. Ltd tkun rikonoxxuta bħala inkwilina, huma jirregolarizzaw ruħhom. Ix-xhud ikkonkluda billi qal li sal-ġurnata preżenti għad m'hemm l-ebda irċevuta maħruġa mis-sidien f'isem All Saints Co. Ltd.

9. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta' ittra uffiċjali mibgħuta lill-intimati Testa u lil All Saints Co. Ltd Bar & Restaurant fil-31 ta' Jannar, 2002, li permezz tagħha interpellaw lill-intimati jersqu għal-likwidazzjoni tal-ħlas għall-okkupazzjoni illegali tagħhom tal-fond, u wissewhom li fin-nuqqas ta' adempiment mat-talbiet tagħhom, kienu ser jipproċedu kontra tagħhom skont il-liġi.

10. Il-Bord ta deċiżjoni parzjali dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati fis-16 ta' Marzu, 2015, li permezz tagħha l-intimati insistew li huma mhumiex leġittimi kontradittturi. Il-Bord ikkonsidra li mill-provi ma jirriżultax li saret xi assenjazzjoni jew trasferiment tal-kirja, u minkejja li l-intimati jistgħu jittrasferixxu din il-kirja jew jissullokaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri,

huma qatt ma ssodisfaw il-kundizzjonijiet imposti sabiex jista' jitqies li saret sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-kirja, u għalhekk din l-eċċezzjoni ġiet miċħuda.

11. Quddiem il-Bord xehed ukoll **Frank Pisani**, li qal li huwa miżżewweġ lil waħda mit-tfal ta' Beatrice Fenech. Qal li meta miet missier ir-rikorrenti, ulied Beatrice Fenech kienu għadhom żgħar u għalhekk kien hu li beda jieħu ħsieb id-dokumenti kollha tal-familja, u għalhekk jaf l-affarijiet di xjenza proprja. Qal li l-fond kien inkera lil Alfred Testa, b'effett mill-1 ta' Lulju, 1997, bir-rata ta' ħmistax-il Lira Maltija kuljum (pari għal €34.94) sal-31 ta' Diċembru, 2009, u wara dakinhar ir-rata ta' kera ġiet riveduta għal €40.18, u wara Jannar tal-2010, il-kera żdiedet skont l-emendi introdotti fil-Kodiċi Ċivili. Qal li r-rikorrenti dejjem interpellaw lill-intimati sabiex jersqu għall-ħlas tal-kera permezz ta' ittri uffiċjali.

12. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopji ta' erba' sentenzi fir-rigward ta' pendenzi li kienu involuti fihom il-partijiet. Permezz tas-sentenza fl-ismijiet **Beatrice Fenech armla minn Joseph et *vs* Alfred Testa et**[1], ġie deċiż illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu milqugħa u għalhekk l-intimati għandhom iħallsu s-somma ta' LM14,620 rappreżentanti arretrati ta' kera fir-rigward tal-istabbiliment 'All Saints Bar & Restaurant' għall-perijodu bejn l-1 ta' Lulju, 1993 u t-30 ta' Ġunju, 1997, flimkien mas-somma ta' LM2,488 rappreżentanti l-imgħax legali fuq dawn l-iskadenzi. Permezz ta' sentenza oħra fl-istess ismijiet[2], il-Qorti ddeċidiet li l-intimati huma l-leġittimi kontradditturi tal-

[1] P.A., 31.05.2005.
[2] P.A., 31.05.2005.

pretensjonijiet tar-rikorrenti, u ddikjarat li l-ftehim kien wieħed ta' kirja ta' post kummerċjali, iżda mhux kirja ta' avvjament u għalhekk l-intimati kellhom titolu ta' lokazzjoni. Imma l-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, stante d-deċiżjoni li l-intimati għandhom titolu validu fuq il-fond. Din id-deċiżjoni ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza mogħtija fl-1 ta' Frar, 2008. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja ta' sentenza mogħtija fid-19 ta' Jannar, 2010 rigward rikors ippreżentat mill-intimati in segwitu għall-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru li ntalab mir-rikorrenti, wara li l-konjuġi Testa ma qablux mal-komputazzjoni tal-imgħax li saret mir-rikorrenti. F'dan il-każ il-Qorti laqgħet it-talba tal-intimati parzjalment u rrevokat il-mandat ta' sekwestru limitatament għas-somma komplessiva ta' €30,027.63.

13. L-intimat **Alfred Testa** xehed li huwa kien iddepożita l-flus tal-kera taħt l-awtorità tal-Qorti wara li r-rikorrenti ma bdewx jaċċettaw il-kera depożitata minnu għaliex riedu li l-intimati jiżgumbraw mill-fond. Qal li l-kwistjoni li kien baqa' pendenti kienet dwar l-imgħaxijiet dovuti. Qal ukoll li huwa kien iddepożita l-ekwivalenti ta' sitt xhur kera taħt l-awtorità tal-Qorti, u wara dawk is-sitt xhur, il-kera kellha tibda titħallas minn All Saints Co. Ltd. L-intimati ppreżentaw kopja ta' ftehim privat bid-data tas-27 ta' Marzu, 1998 bejn min-naħa l-waħda Alfred Testa u min-naħa l-oħra All Saints Company Limited kif rappreżentata minn William Micallef, li permezz tagħha l-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet assenjata lil All Saints Company Limited. L-intimat f'xhieda ulterjuri, spjega li fis-sena 1991 missier ir-rikorrenti kien fetaħ kawża għaliex ried il-fond lura, iżda dik il-kawża ġiet ċeduta fl-1997. Qal li meta l-

kawża ġiet ċeduta, huwa kien talab lill-avukat tiegħu jara x'pendenzi kien hemm, u kien anki offra li jixtri l-fond f'każ li r-rikorrenti kienu interessati jbigħu. Qal li dak iż-żmien ir-rikorrenti rrispondew li huma ma kinux interessati jbigħu l-fond, u riedu l-kera fi żmien jumejn. Qal li huwa kien ħareġ ċekk għall-ħlas tal-kera, liema ċekk ir-rikorrenti baqgħu ma sarrfux għal sitt xhur. Qal li fl-1997 kien hemm problemi ta' mard fil-familja u għalhekk kien iddeċieda li jwelli l-fond. Qal li l-ewwel ħaġa li għamel kienet li staqsa lill-familja tar-rikorrenti jekk kinux interessati li jieħdu lura l-fond huma, bil-patt li jħallsu għall-miljoramenti li saru fil-fond mill-intimati, iżda dawn irrifjutaw. Qal li għalhekk huwa fittex lil terzi sabiex jara jekk dawn xtaqux li l-kirja tiġi assenjata lilhom. Qal li r-*restaurant* kien ġestit minnu u mir-raġel ta' oħtu bi ftehim ta' sħubija, u għalhekk kien hemm ftehim li tiġi ffurmata kumpannija bl-isem 'All Saints Company Limited', li minnha huwa kellu sehem ta' 5%. Qal li r-rikorrenti ġew infurmati b'dak li kien seħħ, u l-esponenti ta' All Saints Company Limited kienu ħadu ħsieb jibagħtu d-dokumenti kollha flimkien mar-rigal lir-rikorrenti, għalkemm dawn dejjem ċaħdu li r-rigal tħallas. Qal ukoll li r-rikorrenti bagħtu diversi ittri fuq medda ta' snin, li fihom baqgħu jinsistu li l-intimati għandhom jiżgumbraw mill-fond. Qal li r-rikorrenti lilu qatt ma avviċinawh għall-ħlas tal-kera u lanqas ma talbuh kopji tal-permessi relattivi, u bdew jinsistu għall-ħlas tal-arretrati tal-kera minkejja li dawn kienu ddepożitati taħt l-awtorità tal-Qorti.

14. Fid-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-14 ta' Diċembru, 2018, il-Bord ikkonsidra li l-intimati ddikjaraw li huma ma kinux għadhom inkwilini tal-fond wara l-1998, u fil-fatt illum m'għadhomx jokkupawh. Il-Bord ikkonsidra wkoll li minkejja dan, l-intimati baqgħu jħallsu l-kera sal-31 ta'

Marzu, 2001. Il-Bord ikkonsidra li matul dawn is-snin, l-intimat naqqas l-involviment tiegħu fis-soċjetà All Saints Co. Ltd., li llum tokkupa l-fond, b'mod li huwa ma kien għad fadallu l-ebda konnessjoni magħha, la bħala direttur, la bħala azzjonist u lanqas bħala sid. Il-Bord qies ukoll li l-kera kienet qiegħda tiġi rifjutata mis-sidien, u miċ-ċedoli ta' depożitu ppreżentati, jirriżulta li d-depożiti kienu qegħdin isiru minn All Saints Co. Ltd. Il-Bord ikkonsidra li din id-dikjarazzjoni ma ġietx kontradetta mir-rikorrenti, li ma ġabu l-ebda prova sabiex isostnu t-talbiet tagħhom, u għaldaqstant ikkonkluda li ma jistax jintqal li b'xi mod l-intimati huma morużi fil-ħlas tal-kera. Il-Bord għalhekk ikkonkluda li t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti ma jreġux u ma jistgħux jiġu milqugħa.

15. Ir-rikorrenti appellaw minn dik id-deċiżjoni permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat minnhom fl-20 ta' Diċembru, 2018, fejn qalu li huma ħassewhom aggravati kemm bid-deċiżjoni parzjali mogħtija mill-Bord kif ukoll bid-deċiżjoni mogħtija fl-14 ta' Diċembru, 2018. Qalu li mill-provi kellu jirriżulta li l-uniku rapport lokatizju eżistenti huwa dak bejn ir-rikorrenti u l-intimati. Ir-rikorrenti spjegaw li huma ħassewhom aggravati wkoll għaliex il-Bord ikkonsidra li l-intimati ppreżentaw għadd ta' ċedoli ta' depożitu taħt l-awtorità tal-Qorti għaliex il-kera kienet qiegħda tiġi rifjutata mis-sidien. Ir-rikorrenti qalu li l-linja difensjonali tal-intimati qatt ma kienet li huma mhumiex morużi għaliex ħallsu l-kera, imma li huma mhumiex morużi fil-ħlas tal-kera għaliex huma mhumiex l-inkwilini tal-fond. Ir-rikorrenti żiedu jgħidu li ċ-ċedoli ta' depożitu li jissemmew fid-deċiżjoni appellata, huma ċedoli li saru mis-soċjetà All Saints Bar & Restaurant Co. Ltd f'isimha proprju, peress li din is-soċjetà kienet tippretendi li din il-kirja kienet ġiet assenjata lilha mill-intimati Testa. Ir-rikorrenti spjegaw li dawn iċ-ċedoli qatt ma ġew żbankati minnhom għaliex

huma qatt ma rrikonoxxew lil All Saints Bar & Restaurant Co. Ltd bħala l-inkwilina minflok il-konjuġi Testa. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk il-Bord kien żbaljat meta qies li l-intimati, appellati f'dawk il-proċeduri, mhumiex morużi fil-ħlas tal-kera għaliex huma kienu ddepożitaw il-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-konklużjonijiet tal-Bord huma żbaljati għal raġuni oħra, għaliex iċ-ċedoli ta' depożitu li ġew ippreżentati ma jkoprux l-iskadenzi kollha li tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jippretendu ħlas. Ir-rikorrenti spjegaw li huma qegħdin jippretendu ħlas ta' sitta u ħamsin (56) skadenza, għal total ta' €181,512.02. Ir-rikorrenti spjegaw li ċ-ċedoli ta' depożitu ppreżentati jkopru b'kollox seba' (7) skadenzi, u huma saltwarji u mingħajr ordni kronoloġika. Ir-rikorrenti għal darb'oħra ċċitaw il-klawsola numru 9 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, u saħqu li huma intitolati jinsistu għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni bil-konsegwenti żgumbrament tal-intimati mill-fond. Il-Qorti tal-Appell diversament preseduta, tat deċiżjoni fl-4 ta' Ottubru, 2019, fejn wara li kkonsidrat li ġie ppruvat li kien hemm diversi skadenzi ta' kera li ma tħallsux, minkejja l-interpellazzjoni tat-3 ta' Mejju, 2011, il-Qorti qalet li s-sidien għandhom jedd jinvokaw il-klawsola 9 tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Il-Qorti kkonsidrat li mit-tweġiba mogħtija mill-intimati, dawn mhumiex jippretendu li l-azzjoni għall-ħlas tal-kera hija kollha preskritta, iżda jgħidu biss li l-ammont mitlub huwa preskritt fil-maġġior parti tiegħu. Intqal ukoll li ladarba ġiet ippreżentata ittra uffiċjali fit-2 ta' Mejju, 2011, li biha r-rikorrenti interpellaw lill-intimati jħallsu l-kera għall-perijodu mill-1 ta' Lulju, 1997 sal-1 ta' April, 2011, m'hemmx dubju li l-azzjoni għall-ħlas tal-kera għall-perijodu bejn it-2 ta' Mejju, 2006 u l-1 ta' April, 2011 mhijiex preskritta. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li l-ittra uffiċjali serviet biex il-perijodu ta' preskrizzjoni kien interrott għall-

imsemmi perijodu. Il-Qorti qieset li fir-rigward tal-perijodu bejn l-1 ta' Lulju, 1997 u l-1 ta' Mejju, 2006, irid jiġi determinat jekk kienx hemm interruzzjoni jew rinunzja għall-preskrizzjoni da parti tal-intimati. Qieset ukoll li f'dan il-każ għandu jkun il-Bord li jiddeċiedi jekk l-azzjoni tar-rikorrenti hijiex preskritta fir-rigward tat-talba tagħhom għall-ħlas ta' kera mill-1 ta' Lulju, 1997 sal-1 ta' Mejju, 2006, u għal dan il-għan bagħtet l-atti lura quddiem il-Bord sabiex ikun il-Bord li jiddeċiedi dwar din l-eċċezzjoni. Il-Qorti tal-Appell għalhekk iddeċidiet li l-Bord li JIrregola l-Kera għandu jiddeċiedi dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tal-perijodu ta' qabel it-2 ta' Mejju, 2006, u wara jistabbilixxi l-ammont ta' kera li għandu jitħallas mill-intimati.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

16. Permezz tas-sentenza appellata mogħtija fis-16 ta' Settembru, 2020, il-Bord ċaħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-intimati, u konsegwentement ordnalhom iħallsu s-somma ta' mija u sebgħa u sebgħin elf, disa' mija u erbgħa u erbgħin Euro (€177,944), bl-imgħax mid-data tal-ittra uffiċjali tat-2 ta' Mejju, 2011, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**<u>Ikkunsidra:</u>***

Dan il-Bord jibda bl-osservazzjoni li l-prinċipji ġenerali li jirregolaw ir-rinunzja għall-preskrizzjoni jinsabu enunċjati fl-artikolu 2109 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Skont l-artikolu 2109(1), ir-rinunzja għall-preskrizzjoni tista' tkun espressa jew taċita filwaqt illi s-subinċiż (2) tal-istess Artikolu jiddisponi illi r-rinunzja taċita tiġi minn fatt li jissoponi l-abbandun tal-jedd akkwistat. L-artikolu 2133 jkompli 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-presrizzjoni tinkiser ukoll bi ħlas akkont tad-dejn, magħmul mid-debitur innifsu jew minn wieħed li jkun jidher għalih.

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

> "Illi r-rikonjizzjoni interruttiva għar-rinunzja għall-preskrizzjoni kompjuta tista' tkun diretta u espressa, b'dikjarazzjoni formali tal-volontà li jiġi rikonoxxut id-dritt; tista' tkun diretta u taċita, b'fatti li fihom infushom immedjatament juru dik il-volontà; u tista' tkun indiretta jew preżunta, dedotta minn fatti konkludenti inkompatibbli mal-volontà tal-preskriventi li jikkontesta l-eżistenza u l-eżerċizzju tad-dritt. Ir-rinunzja taċita hi kwistjoni tal-volontà preżunta tad-debitur, u kwindi ma hemmx rinunzja jekk hu jesprimi ruħhu b'mod li jimmanifesta pjuttost l-intenzjoni li ma jirrikonoxxix id-dritt."

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

> "Għall-preċiżazzjoni r-rikonoxximent għall-iskop tal-interruzzjoni tal-preskrizzjoni hi konfigurabbli mill-ko-eżistenza ta' dawn ir-rekwiżiti, jiġifieri, (a) il-volontarjetà; (b) ix-xjenza tad-debitu fil-konvenut; (ċ) l-inekwivoċità u (d) l-esternazzjoni tar-rikonoxximent permezz ta' dikjarazzjonijiet u minn kwalunkwe fatt ieħor li jimplika ammissjoni, *ad exemplum,* il-wegħda tal-ħlas, xi rikjesta biex jingħata dilazzjoni tal-pagament, u l-ħlas akkont (**Kollez. Vol. XXIX p. I p.755; Vol. XLIII p. II p. 744; "Victor Calleja noe v. Nazzareno Vassallo et noe"**, Appell, 5 ta' Ottubru 1998)".

Illi d-debitur jitqies li jkun irrinunzja għall-preskrizzjoni meta jagħraf b'mod inekwivoku l-jedd pretiż mill-kreditur tiegħu. B'danakollu, huwa evidenti li l-għarfien tad-dejn iservi biex ikun hemm interruzzjoni taż-żmien għall-preskrizzjoni li tkun ġia' ddekorriet kontra l-kreditur, u mhux rinunzja għall-preskrizzjoni għall-futur.

Għalhekk ir-rinunzja għall-preskrizzjoni li ssir permezz ta' rikonoxximent jew għarfien tad-dejn, hija effikaċji għall-preskrizzjoni ġia kompjuta u sservi bħala interruzzjoni taż-żmien li jkun qiegħed jiddekorri kontra l-kreditur, b'mod li ż-żmien għall-preskrizzjoni jerġa' jibda jiddekorri mill-ġdid minn dakinhar tal-interruzzjoni li tkun seħħet bir-rikonoxximent tad-debitur. Dan huwa espressament rikonoxxut mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2108 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi hekk:

> "Ma tistax issir minn qabel rinunzja bil-quddiem tal-preskrizzjoni ... Tista' ssir rinunzja għall-preskrizzjoni ġia akkwistata."

Fi kliem ieħor, ir-rikonoxximent da parti tad-debitur li jissodisfa r-rekwiżiti tal-Liġi kif imfissrin fil-ġurisprudenza fuq ċitata, jopera bħala rinunzja tal-preskrizzjoni ġia kompjuta u mhux b'mod indefinittiv u ġenerali għall-preskrizzjoni li tista' fil-futur isseħħ bit-trapass ta' perijodu ieħor ta' preskrizzjoni. Għalhekk, f'każ li l-kreditur jonqos milli jaġixxi ġudizzjarjament jew jonqos milli jikseb altrimenti interruzzjoni oħra tal-preskrizzjoni fi żmien utili wara l-aħħar rikonoxximent tal-jedd tiegħu u jgħaddi t-terminu għall-preskrizzjoni tal-azzjoni, dak l-aħħar rikonoxximent ma jibqax jiswa, sakemm naturalment id-debitur ma jammettix mill-ġdid. Għalhekk, is-siwi tar-rikonoxximent tad-dejn bħala rinunzja għall-preksrizzjoni huwa limitat għaż-żmien ġja dekors. Kif osservat din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Guillaumier v. Joseph Cassar Aveta:-***

> "Illi r-rinunzja leċita għad-dekorriment tal-perijodu preskrittiv estintiv tal-azzjoni trid tirriżulta *'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."*

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Austin Psaila v. Lother Slabick*** *(fn. 1 Appell Ċivili Nru. 544/03 deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Frar, 2005) ingħad illi r-rikonoxximent stabbilit mill-artikolu 2133 jimmanifesta ruħhu jew permezz ta' xi dikjarazzjoni espliċita jew bi kwalsiasi fatt ieħor li jimplika l-ammissjoni tal-eżistenza tad-dritt, bħalma huma l-wegħda tal-ħlas, talba għal dilazzjoni tal-pagament, il-ħlas akkont, l-annotazzjoni tad-debitu f'denunzja tas-suċċessjoni jew f'forma ta' entrata fl-accounts."*

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' ittra uffiċjali preżentata fil-31 ta' Jannar, 2002 l-atturi interpellaw lill-konvenuti u lil All Saints Co. Limited Bar and Restaurant sabiex jersqu għal-likwidazzjoni ta' ħlas għall-okkupazzjoni illegali. Il-Bord jinnota li din l-ittra uffiċjali ma tinterrompix il-preskrizzjoni stante li l-konvenuti ma ġewx interpellati jħallsu arretrati ta' kera.

Illi permezz ta' ittra uffiċjali oħra ppreżentata fis-7 ta' Diċembru, 2006 l-atturi interpellaw lill-konvenuti u lil All Saints Co. Limited Bar and Restaurant għal darb'oħra sabiex jersqu għal-likwidazzjoni ta' ħlas għall-okkupazzjoni illegali. L-istess bħal dik preċedenti, il-Bord jinnota li din l-ittra uffiċjali ma tinterrompix il-preskrizzjoni ġialadarba l-konvenuti ma ġewx interpellati jħallsu arretrati ta' kera.

Illi fl-20 ta' Mejju, 1998 sidien tal-kera kienu ppreżentaw kawża kontra l-konvenuti fl-ismijiet Beatrice Fenech et vs Alfred Testa et, Ċitazzjoni Numru 557/1998 fejn

talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tiddikjara li l-kirja kienet ta' azjenda kummerċjali u li l-konvenuti ma kienx għad għandhom jedd li jibqgħu jokkupaw minħabba li fit-30 ta' Ġunju, 2007 skadew it-tmien snin di rispetto, liema kawża ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Superjuri fejn ikkonkludiet li l-kirja ma kinitx ta' azjenda kummerċjali iżda ta' fond. Illi l-Bord jinnota li f'dawn il-proċeduri, l-atturi naqsu milli jagħmlu interpellazzjoni għall-ħlas u għalhekk ebda att f'dawn il-proċeduri ma jista' jitqies li interrompa l-preskrizzjoni.

Illi fil-każ odjern, filwaqt li l-atturi tennew li l-preżentata taċ-ċedoli ta' depożitu jammonta għal rinunzja tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, il-konvenuti rrispondew li ċ-ċedoli ta' depożitu ġew preżentati mhux minnhom iżda minn 'All Saints Bar & Restaurant Company Limited' f'isimha proprja.

Dan il-Bord ser jagħmel referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kif diversament presjedut fl-ismijiet ***Carmelo Grima vs Joseph Zammit et****, liema sentenza ġiet deċiża nhar il-11 ta' Ġunju, 2018 fejn intqal:*

> "Il-kawża għall-iżgumbrament ma tinterrompix il-preskrizzjoni u lanqas tissospendi t-terminu għal dak li jirrigwarda l-ħlas tal-kera billi tali talba tirrigwarda biss l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond u mhux il-ħlasijiet ta' kera dovut salv eventwali sentenza tal-Qorti. **Lanqas jirriżulta mill-atti illi l-konvenut iddepożita l-kera fil-Qorti li turi rinunzja għall-preskrizzjoni.**" *(sottolinear tal-Bord).*

Il-Bord jinnota li minkejja li ċ-ċedoli ta' Depożitu ġew preżentati minn 'All Saints Bar & Restaurant Company Limited' kontra l-atturi, il-konvenut permezz ta' nota fl-atti tal-Proċess, ippreżentaw kopji ta' dawn iċ-ċedoli sabiex jipprovaw li effettivament sar parti mill-ħlas li qiegħed jintalab permezz ta' din il-kawża. Il-Bord jirrileva li din tammonta għal rinunzja għall-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti għax anke minkejja l-fatt li ċ-ċedoli ma sarux minnhom iżda minn 'All Saints Bar & Restaurant Company Limited', il-konvenuti qegħdin jammettu u jirrikonoxxu li kellhom u għandhom x'jagħtu lill-istess atturi.

Ikkonsidra;

Illi dan il-Bord ma huwiex sejjer jieħu konjizzjoni tal-ħlas magħmul minn All Saints Bar and Restaurant sabiex jasal għall-ammont dovut lill-atturi u dan stante li kif ġie deċiż permezz ta' sentenza ta' dan il-Bord tas-16 ta' Marzu, 2015 l-istess soċjetà ma għandha ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi.

Dan anke joħroġ ċar mid-diċitura tar-raba' eċċezzjoni li tistipula li "4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u f'każ li f'pessima ipotesi dawn ir-risposti preċedenti ma

jiġux milqugħa, l-ammont kif mitlub huwa fil-maġġor parti tiegħu preskritt bi preskrizzjoni ta' ħames snin", *permezz ta' liema, il-konvenuti qegħdin jirrikonoxxu li hemm ħlasijiet dovuti rappreżentanti kera.*

Ulterjorment, dan il-Bord jinnota li skont il-kuntratt ta' kera fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-2 ta' Lulju, 1981, il-partijiet ftiehmu 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 opt 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."

Konsegwentement il-kera dovuta mill-intimati qed tiġi kalkolata hekk:

Sena	***Ġranet***	***Kirja dovut għal kull Ġurnata – LM***	***Kirja dovut għal kull Ġurnata - €***	***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*	*4,490*	*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'	*365 (sa 31 ta' Diċembru,*	*17.25 (awment ta' 15% a*	*40.19*	*6,296*	*14670.26 25*

Jannar, 2010)	*2010*	*tenur tal-artikolu 1531D*			
2011 (sa 1 ta' April, 2011)	*91*	*17.25*	*40.19*	*1,570*	*3657.5175*
Total				*76,371*	*177,944*

Decide

Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tal-intimati, jordna l-istess intimati jħallsu s-somma ta' mija u sebgħa u sebgħin elf u disa' mija u erbgħa u erbgħin euro (€177,944) bl-imgħax mid-data tal-ittra uffiċjali tat-2 ta' Mejju, 2011.

Bl-ispejjeż tal-preżenti proċedura u tal-atti kollha relattivi kontra l-intimati."

L-Appell

17. L-appellanti ressqu l-appell tagħhom minn din id-deċiżjoni fit-28 ta' Settembru, 2020, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

> *"... tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-16 ta' Settembru, 2020 billi tilqa' l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni kwinkwennali* ai termini *tal-artikolu 2156(ċ) u (f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, rigwardanti l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tal-perijodu ta' qabel it-2 ta' Mejju, 2006 u wara, u tiċħad it-talbiet attriċi.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

17. L-appellanti spjegaw li huma ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni appellata għaliex qalu li jekk il-Bord ikkonkluda li l-ittri uffiċjali tal-31 ta'

Jannar, 2002 u tas-7 ta' Diċembru, 2006 ma interrompewx il-preskrizzjoni stante li l-intimati ma ġewx interpellati jħallsu l-arretrati tal-kera, kif setgħu ċ-ċedoli ddepożitati minn terzi, f'dan il-każ minn All Saints Company Limited, li m'għandha x'taqsam xejn mal-appellanti, iżda hija soċjetà ġestita minn terzi u amministrata minn Charles Giordmaina, servew biex jinterrompu l-preskrizzjoni. L-appellanti spjegaw li ċ-ċedoli esebiti huma prova li d-debitu huwa ta' terzi u mhux tagħhom, u qalu li depożitu li sar minn terzi ma jistax jinfliġġi fuqhom l-obbligu ta' ħlas, meta ma kinux huma li għamlu dan id-depożitu, iżda terzi. L-appellanti qalu li huma qatt ma ammettew li għandhom jagħtu xi kera, u dejjem ċaħdu li din il-kirja hija tagħhom. Qalu wkoll li għalhekk il-konklużjoni li ċ-ċedoli jinterrompu l-preskrizzjoni hija assolutament mingħajr bażi legali, għaliex dan kien depożitu li sar minn terzi u li qatt ma seta' jinterrompi l-preskrizzjoni fil-konfront tagħhom. L-appellanti qalu li huma jsostnu l-eċċezzjoni tagħhom li kull ammont ta' flus mitlub bejn il-perijodu qabel it-2 ta' Mejju, 2006 u wara, huwa preskritt *ai termini* tal-artikolu 2156(ċ) u (f) tal-Kap. 16.

18. L-appellanti qalu li huma ma ressqu l-ebda rinunzja għall-preskrizzjoni, la b'mod espress u lanqas b'mod taċitu, u huma qatt m'għarfu l-jedd pretiż mill-appellati. Qalu li għall-kuntrarju, huma dejjem sostnew li d-debitu mhux tagħhom, u li l-inkwilinat kien għadda fuq All Saints Company Limited u Charles Giordmaina. Qalu wkoll li huma qatt ma ħallsu jew irrikonoxxew li jista' jkollhom xi obbligu li jħallsu l-kera kif dispost bl-artikolu 2134 tal-Kap. 16. L-appellanti qalu li ladarba l-Qorti sabet li ma kienx hemm interpellazzjoni u interruzzjoni għall-preskrizzjoni, din ma setgħetx tikkundannahom iħallsu l-

kera għall-perijodu ta' qabel it-2 ta' Mejju, 2006 u wara, u għalhekk il-kundanna għall-ħlas għandha tiġi rtirata.

19. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa fis-sens li l-ammont pretiż mill-appellati, u dan l-aggravju tqajjem b'mod sussidjarju għall-ewwel aggravju, u f'każ biss li din il-Qorti ma tilqax l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mogħtija, huwa esaġerat u mhux dovut. Spjegaw *ai termini* tal-iskrittura tat-2 ta' Lulju, 1981 fl-atti tan-Nutar George Cassar, il-kirja kienet għal tmien snin *di fermo* u tmien snin *di rispetto*, u l-kera kienet ta' LM10 kuljum, bejn l-1 ta' Lulju, 1981 u t-30 ta' Ġunju, 1997. L-appellanti qalu li fil-perijodu *di rispetto*, is-sidien aċċettaw ħlas bl-LM10 kuljum kif mitlub minnhom, u kif konfermat u deċiż bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ċit. Nru 963/98 JRM) fl-ismijiet **Beatrice Fenech *vs.* Alfred Testa**, deċiża fil-31 ta' Mejju, 2005. Qalu li konsegwenza ta' hekk, u bla preġudizzju għall-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 2156(ċ) u (f) tal-Kap. 16, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jitolbu ħlas tal-kera sal-1 ta' Jannar, 2010 b'rata ogħla minn LM10 kuljum, u dan *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellanti qalu li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, (art. 1531D(1) tal-Kap. 16), il-kera li setgħet kienet dovuta mill-1 ta' Jannar, 2010 kellha tiżdied bi 15% fis-sena b'żieda fuq l-LM10 kuljum mill-1 ta' Jannar, 2014, u wara dan il-perijodu l-kera kellha tiżdied b'5% fis-sena, sakemm ma jkunx veljanti l-*Property Price Index.* L-appellanti qalu li konsegwenza ta' dan, ir-rata li biha trid tiġi kalkolata l-kera mill-1 ta' Lulju, 2011 hija ta' €30.81, u għalhekk l-ammont dovut huwa ferm anqas minn dak mitlub.

20. L-appellanti qalu li *ai termini* tal-Kap. 69, il-kera tal-fond ma tistax tiżdied jekk mhux mill-Bord li Jirregola l-Kera, u ladarba s-sidien tal-fond tul il-perijodu *di rispetto* aċċettaw kera bl-LM10 kuljum, ma jistgħux jippretendu li l-kera sal-1 ta' Jannar, 2010 tiġi kalkulata bir-rata ta' LM15 kuljum. Qalu li l-awment tal-kera wara l-31 ta' Diċembru, 2009 kellu jiskatta bl-LM10 kuljum u xejn aktar.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

21. Fir-risposta tal-appell tagħhom, l-appellati qalu li d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellanti, l-appellati qalu li l-komportament tal-appellanti waqt il-proċeduri, u l-provi mressqa minnhom, jammontaw għal rinunzja għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Qalu li minkejja li ċ-ċedoli ta' depożitu ġew ippreżentati mis-soċjetà All Saints Bar & Restaurant Company Limited, dawn ġew ippreżentati sabiex jiġi ppruvat li effettivament sar parti mill-ħlas li qiegħed jintalab permezz ta' dawn il-proċeduri, b'mod li għalhekk l-appellanti qegħdin jirrikonoxxu li kellhom jagħtu lill-appellati. L-appellati qalu li fl-udjenza tal-Bord tal-10 ta' Novembru, 2016, l-appellant Alfred Testa nnifsu xehed li hemm kera pendenti mill-1997 'il quddiem.

22. L-appellati qalu li anki t-tieni aggravju mressaq mill-appellanti, jammonta għal rinunzja tal-preskrizzjoni. Qalu li fil-paragrafu 19 tar-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti jgħidu li l-ammont mitlub huwa esaġerat u mhux dovut, u fil-paragrafu 25 l-appellanti jsostnu li l-ammont talvolta dovut huwa

ferm anqas minn dak mitlub. L-appellati qalu li minn dak premess għandu jirriżulta li l-ewwel aggravju mressaq mill-appellanti huwa insostenibbli u għandu jiġi miċħud. B'riferiment għat-tieni aggravju, l-appellati jgħidu li l-appellanti huma żbaljati fis-sottomissjonijiet tagħhom. L-appellati għamlu riferiment għall-kuntratt lokatizju, fejn hemm stipulat li l-kirja saret għal perijodu ta' tmien snin *di fermo* u għal tmien snin *di rispetto*, u l-klawsola 2 tal-kuntratt tistipula wkoll li l-kera għandha tammonta għal LM10 kull jum għal perijodu ta' tmien snin *di fermo* b'effett mill-1 ta' Lulju, 1981. Żiedu jgħidu li klawsola 3 tal-kuntratt tistipula li f'każ li l-inkwilin jagħżel li jġedded il-kirja għat-tieni perijodu ta' tmien snin *di rispetto*, il-kera għandha togħla għal LM15 kull jum għat-tmien snin ta' wara. Qalu li huwa fatt li għall-perijodu bejn l-1 ta' Lulju, 1989 u t-30 ta' Ġunju, 1997, huma bħala sidien aċċettaw il-kera bir-rata ta' LM10 kull jum, minflok bir-rata ta' LM15 kull jum. Qalu li dan iżda ma jfissirx li huma rrinunzjaw għar-rata ta' kera ogħla għall-prosegwiment tal-kirja wara t-30 ta' Ġunju, 1997. L-appellati qalu li mill-atti proċesswali ma jirriżultaw l-ebda indizji ċari u assoluti li huma riedu jirrinunzjaw għall-kera ta' LM15 kull jum għall-prosegwiment tal-kirja wara t-30 ta' Ġunju, 1997, u għalhekk isegwi li wara l-1 ta' Lulju, 1997, meta l-kirja bdiet tiġġedded favur l-appellanti *ai termini* tal-Kap. 69, il-kera dovuta mill-appellanti lis-sidien kienet ta' LM15 kull jum, liema ammont ta' kera kien stipulat u miftiehem bil-kuntratt ta' lokazzjoni. L-appellati qalu li minn dan isegwi li l-awmenti ta' kera li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2010, għandhom bħala punt ta' tluq, kera ta' LM15 (ekwivalenti għal €34.94) kull jum, u dan ma jikser l-ebda dispożizzjoni tal-liġi.

23. Finalment l-appellati qalu li għal xi raġuni l-appellanti qegħdin jitolbu lill-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali fir-rigward tal-perijodu ta' qabel it-2 ta' Mejju, 2006 u wara. L-appellati fakkru li kienet din l-istess Qorti li bid-deċiżjoni tagħha tal-4 ta' Ottubru, 2019 ċaħdet l-eċċezzjoni tagħhom tal-preskrizzjoni għall-perijodu bejn it-2 ta' Mejju, 2006 u l-1 ta' April, 2011.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

24. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji sollevati mill-appellanti, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet tal-Bord fid-deċiżjoni appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fir-risposta tagħhom, wara li qieset wkoll l-eżitu tad-diversi proċeduri legali tul snin twal ta' litiġji li kienu involuti fihom il-partijiet fil-kawża. Kollox beda meta l-appellati krew il-fond bl-isem 'All Saints Bar & Restaurant' lill-appellanti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-2 ta' Lulju, 1981. Dan il-ftehim ta' kera kien jistipula li l-kirja saret għal tmien snin *di fermo*, bil-kera ta' LM10 kull jum, u għal tmien snin *di rispetto*, bil-kera ta' LM15 kull jum. Klawsola oħra tal-kuntratt kienet tgħid li f'każ li l-inkwilin jonqos milli jħallas il-kera dovuta fi żmien tliet xhur minn meta din ikollha titħallas, jew inkella l-inkwilin jaqa' moruż f'żewġ skadenzi tal-kera, jew jekk l-inkwilin jikser xi waħda mill-kundizzjonijiet ta' dan il-ftehim, u jibqa' hekk moruż jew fi stat ta' ksur tal-kundizzjoni sa żmien xahar min-notifika ta' ittra uffiċjali, il-kirja tiġi tterminata.

25. Il-Qorti kkonsidrat li l-appellati istitwew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera wara li l-appellanti kienu ilhom morużi fil-ħlas tal-kera mill-1 ta' Lulju, 1997 sal-1 ta' April, 2011, u għalhekk l-appellanti kellhom jagħtu €181,512.02 f'arretrati ta' kera. Fil-proċeduri quddiem il-Bord li nfetħu mill-appellati, wara li ppremettew li l-appellanti kienu morużi fil-ħlas tal-kera, talbu li jiġi dikjarat li l-kirja ġiet itterminata u li l-intimati jiġu żgumbrati mill-fond, filwaqt li talbu wkoll il-ħlas tal-arretrati tal-kera dovuti lilhom. L-appellanti, intimati f'dawk il-proċeduri, qalu li huma mhumiex morużi fil-ħlas tal-kera għaliex huma mhumiex inkwilini tal-fond, u fi kwalunkwe każ it-talba tal-appellati għall-ħlas tal-arretrati ta' kera kienet preskritta bl-applikazzjoni tal-preskrizzjoni kwinkennali.

26. Il-Qorti kkonsidrat li skont il-ftehim bejn il-partijiet, il-kirja inkwistjoni setgħet tiġi ttrasferita jew assenjata, u l-fond seta' jiġi sullokat, bil-kundizzjoni li jsir ħlas ta' rigal lis-sidien, l-appellati f'dawn il-proċeduri. Qieset ukoll li minkejja li l-appellant Alfred Testa xehed li kien sar ftehim bejnu u s-soċjetà All Saints Company Limited, li permezz tiegħu l-kirja inkwistjoni ġiet assenjata lil din il-kumpannija, dan il-ftehim qatt ma ġie aċċettat jew rikonoxxut mill-appellati. Fix-xhieda li ta quddiem il-Bord, l-appellant qal li minkejja li kopja ta' dan il-ftehim u dokumenti rilevanti oħra ngħataw lill-appellati bħala s-sidien, dawn dejjem ċaħdu li huma qatt aċċettaw xi forma ta' rigal għall-assenzjazzjoni tal-kirja. Dwar dan xehed ukoll Charles Giordmaina, wieħed mill-azzjonisti ewlenin tas-soċjetà All Saints Company Limited, li xehed li din il-kumpannija qatt ma ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina mis-sidien, u li konsegwenza ta' hekk m'hemm l-ebda irċevuta għall-ħlas tal-kera maħruġa

f'isem All Saints Company Limited. Kien in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li l-Bord qies li l-appellanti huma leġittimi kontradитturi f'dawn il-proċeduri, u li ma kien hemm l-ebda assenjazzjoni jew sullokazzjoni tal-kirja da parti tal-appellanti.

27. L-appellati dejjem ħadu l-pożizzjoni li ma jirrikonoxxux lill-kumpannija All Saints Company Limited bħala inkwilina tal-fond, u għalhekk iċ-ċedoli ta' depożitu li saru minnha, li permezz tagħhom iddepożitat parti mill-kera dovuta lill-appellati, baqgħu ma ġewx żbankati minnhom. L-appellati tul dawn is-snin kollha baqgħu jippretendu li l-ħlas tal-kera dovuta għandu jsir mill-appellanti, u minn ħadd aktar, għaliex ir-relazzjoni ġuridika li għandhom l-appellati, hija bejnhom u l-appellanti.

28. Din il-Qorti tal-Appell diversament preseduta ikkonstatat[3] li hemm prova li kien hemm diversi skadenzi ta' kera li ma sarx ħlas tagħhom da parti tal-appellanti, u dan minkejja d-diversi interpellanzi għall-ħlas da parti tal-appellati. Dan fl-istess waqt li l-appellati baqgħu jinsistu li parti sostanzjali mill-kera mitluba hija preskritta bit-trapass ta' ħames snin. Wara li l-Qorti tal-Appell tat id-deċiżjoni tagħha u stabbiliet li l-intimati, l-appellanti f'din l-istanza, għandhom jiġu żgumbrati mill-fond, din iddeċidiet li l-atti għandhom jiġu rimessi lura quddiem il-Bord sabiex dan jiddeċiedi dwar il-kwistjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tal-arretrati ta' kera ta' qabel is-sena 2006. Il-Qorti tal-Appell, bid-deċiżjoni tagħha, stabbiliet li l-kera dovuta bejn it-2 ta' Mejju, 2006 u l-1 ta' April, 2011 mhijiex preskritta, iżda talbet lill-Bord jeżamina jekk setax kien hemm interruzzjoni tal-preskrizzjoni rigward il-perijodu bejn l-1 ta' Lulju,

[3] 04.10.2019.

1997 u l-1 ta' Mejju, 2006. Huwa minn dik id-deċiżjoni tal-Bord li sar l-appell quddiem din il-Qorti.

29. Il-Bord fid-deċiżjoni tiegħu kkonsidra li r-rinunzja għall-preskrizzjoni tista' tkun espressa jew taċita, u li rinunzja taċita tista' tiġi deżunta minn fatt li jissoponi l-abbandun tal-jedd akkwistat. Il-Bord ikkonsidra wkoll li jista' jkun hemm ksur tal-preskrizzjoni bi ħlas akkont tad-dejn, u d-debitur jitqies li rrinunzja għall-preskrizzjoni meta jagħraf il-jedd pretiż mill-kreditur tiegħu. Imma f'dan il-każ l-Bord ikkonsidra li l-ittra uffiċjali mibgħuta fil-31 ta' Jannar, 2002 lill-appellanti u lil All Saints Company Limited sabiex jersqu għal-likwidazzjoni tal-ħlas għall-okkupazzjoni illegali minnhom tal-fond, ma servietx biex tinterrompi l-preskrizzjoni, għaliex permezz ta' dik l-ittra l-appellanti ma ntalbux iħallsu l-arretrati ta' kera dovuti. Il-Bord qies li l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-ittra uffiċjali ppreżentata fis-7 ta' Diċembru, 2006. Madanakollu l-Bord ikkonsidra li l-preżentata taċ-ċedoli ta' depożitu serva biex jinterrompi l-preskrizzjoni, u dan minkejja li ċ-ċedoli ġew ippreżentati minn All Saints Bar & Restaurant Company Limited. Il-Bord qies ukoll li l-fatt li l-appellanti ppreżentaw dawn iċ-ċedoli bħala prova li sar parti mill-ħlas, ifisser li huma qegħdin jammettu u jirrikonoxxu li kellhom u għad għandhom jagħtu lill-appellati.

30. Il-Qorti tirrileva li l-appellanti kienu żbaljati meta fir-rikors tal-appell tagħhom sostnew li l-arretrati ta' kera għall-perijodu ta' qabel it-2 ta' Mejju, 2006 **u wara**, huma milquta mill-preskrizzjoni kwinkwennali. Il-kwistjoni dwar jekk il-kirjiet għall-perijodu bejn it-2 ta' Mejju, 2006 u l-1 ta' April, 2011 humiex preskritti, diġà ġiet deċiża b'mod finali minn din il-Qorti kif diversament

preseduta permezz tas-sentenza tal-4 ta' Ottubru, 2019 fl-ismijiet **Beatrice Fenech et *vs.* Alfred Testa et**, fejn il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għall-perijodu ta' ħames snin bejn it-2 ta' Mejju, 2006 u l-1 ta' April, 2011. In segwitu għal dik id-deċiżjoni, l-atti ntbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan jiddeċiedi dwar jekk mill-provi jirriżultax li l-ammont pretiż mill-appellati hux preskritt fir-rigward tal-perijodu bejn l-1 ta' Lulju, 1997 u t-2 ta' Mejju, 2006, u għall-ebda perijodu ieħor. Kull aggravju jew eċċezzjoni mressqa minn xi wieħed mill-partijiet fir-rigward ta' xi perijodu ieħor ta' żmien, assolutament m'għandu x'jaqsam xejn mal-mertu ta' dan l-appell.

Hekk kif ġie ppreċiżat dan il-punt, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji sollevati mill-appellanti.

L-ewwel aggravju: *dwar l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni*

31. L-appellanti jgħidu li l-Bord fid-deċiżjoni tiegħu kkonsidra li l-ittri uffiċjali mibgħuta lilhom fil-31 ta' Jannar, 2002 u fis-7 ta' Diċembru, 2006 ma jinterrompux il-preskrizzjoni, iżda minkejja dan ikkonkluda li ċ-ċedoli ta' depożitu ppreżentati minn All Saints Company Limited servew biex jinterrompu l-preskrizzjoni. Saħqu li dawn iċ-ċedoli huma l-prova meħtieġa li dan mhux debitu tagħhom imma ta' terzi, u huma min-naħa tagħhom qatt ma ammettew li l-kirja hija tagħhom. Żiedu jgħidu li huma min-naħa tagħhom qatt ma qalu li kienu qegħdin jirrinunzjaw għall-preskrizzjoni, iżda qalu biss li d-debitu mhux tagħhom, imma ta' All Saints Company Limited.

32. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Raymond Camilleri għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Ray Camilleri Marble Works Limited *vs.* Anthony Scicluna personalment u għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà TSC Construction Limited**[4], fejn il-Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Kwantu għall-ewwel aspett ta' dak sostenut mill-konvenut wieħed neċessarjament jifhem illi dak li qed jippretendi l-konvenut hu l-fatt illi ġialadarba ċ-cheque inħareġ mis-soċjetà tiegħu u mhux minnu personalment allura dan l-istess cheque ma jservix ta' interruzzjoni fil-każ tal-ammont pretiż mingħandu personalment. Evidentement, il-konvenut meta jgħid jew jaħseb dan donnu qed jinsa dak dispost fl-artikolu 1148(2) tal-Kodiċi Ċivili fir-rigward ta' ħlas li jsir minn terza persuna biex tissodisfa d-debitu ta' min hu obbligat għal ħlas. (ara **Kollez. Vol. XLIX P. II p.** 681). Konsegwentement, dak iċ-cheque maħruġ mill-kumpannija biex jissodisfa wkoll dik il-parti tal-kreditu dovuta minnha personalment għandha wkoll titqies bħala rikonoxximent u allura ta' interruzzjoni;
>
> Kwantu għat-tieni aspett huwa qabel xejn paċifiku kemm fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza illi r-rikonjizzjoni tad-debitu tista' tkun preżunta jew indiretta dedotta minn fatt konkludenti, inkompatibbli mal-fatt tal-kontestazzjoni tad-dritt tal-kreditur (**Pugliese,** "Prescrizione Acquisitiva", para. 277). Dippju lanqas ma hu meħtieġ li r-rikonjizzjoni tkun tal-kwantità kollha dovuta (**Fadda,** "Giurisprudenza Kod. Ċiv. Ital. Art. 2129, para. 46) u tista' tirrigwarda wkoll kreditu illikwidu bħal fil-każ li d-debitur jipprometti li jħallas jekk id-dejn tiegħu jiġi ppruvat. Ara **Kollez. Vol. XXVI P.II p. 13, Vol. XLV P. II p. 632; "Victor Calleja nomine vs Nazzareno Vassallo et nomine",** Appell, 5 ta' Ottubru, 1998)."

33. Il-Qorti tqis li ladarba l-appellanti ppreżentaw kopji taċ-ċedoli ta' depożitu li saru mill-kumpannija All Saints Company Limited in sostenn tal-pretensjoni tagħhom li l-arretrati dovuti tħallsu, dawn ħolqu sitwazzjoni li mhix kompatibbli mal-pożizzjoni l-oħra li ħadu f'din il-kawża li l-ammont pretiż mill-appellati huwa preskritt. Huwa ċar li l-ħlas ta' debitu jew parti minnu, anki

[4] P.A., 28.01.2004.

minn terzi, jammonta għal interruzzjoni tal-perijodu preskrittiv eċċepit, u għalhekk bl-aġir tagħhom stess l-appellanti ħolqu sitwazzjoni fejn huma ma jistgħux jeċċepixxu li l-pretensjonijiet tal-appellati ġew preskritti bit-trapass taż-żmien, għaliex kienu huma stess li ppreżentaw ċedoli ta' depożitu taħt l-awtorità tal-Qorti bħala prova li fiż-żmien rilevanti, sar ħlas tal-kera jew ta' parti minnu, anki jekk jirriżulta li dan il-ħlas sar minn terzi. Għaldaqstant tqis illi l-ewwel aggravju mhux ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *l-ammont mitlub hu esaġerat u mhux dovut*

34. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom, l-appellanti jgħidu li f'kull każ l-ammont ta' kera likwidat mill-Bord huwa esaġerat u ma jirriflettix dak li huwa realment dovut bħala kera tal-fond. Jgħidu li tul it-tmien snin tal-kirja *di rispetto,* is-sidien tal-fond baqgħu jaċċettaw kera bl-għaxar Liri Maltin (LM10) kull jum, u għalhekk il-komputazzjoni ta' kwalsiasi arretrati dovuti għandha tinħadem b'din ir-rata. Il-Qorti kkonsidrat li l-ftehim bejn il-partijiet kien jistipula li għat-tmien snin tal-kirja *di rispetto,* l-kera kellha togħla għal LM15 kull jum, u minn imkien ma jirriżulta li s-sidien tal-fond irrinunzjaw għal din il-kera b'rata ogħla. Huwa minnu li kien hemm aċċettazzjoni tal-kera bl-LM10 kull jum mis-sidien għal xi żmien, iżda din l-aċċettazzjoni bl-ebda mod ma tammonta għal rinunzja tal-jedd li s-sidien jibdew jirċievu l-ammont sħiħ kif wara kollox kienu ikkuntrattaw bejniethom il-partijiet.

35. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Mark Theuma *vs.* Emanuel u Jane konjuġi Vella**[5], fejn inkiteb illi:

> "Fl-ewwel lok, jiġi osservat li jinsab ritenut fil-ġurisprudenza patria li, "il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li (għandha) tipprevali u tiġi osservata, *Pacta sunt servanda.* (App. Ċiv. **Gloria Beacom et *vs* l-Arkitett Anthony Spiteri Staines** deċiża 5 ta' Ottubru, 1998). Meta l-kliem tal-konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni (art. 1002) u l-interpretu għandu joqgħod għal dawn il-kliem u mhux jirrikorri għal konġetturi. Fejn is-sinifikat tal-konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu jwasslu għal dak il-ftehim kif ukoll il-fatti sussegwenti ma jpoġġux fid-dubju l-volontà tal-kontraenti, mhux leċitu għall-ġudikant li jagħti lil dik l-iskrittura sinifikat divers minn dak liberalment espress mill-kontraenti (App. **John Zammit et *vs* Michael Zammit Tabona noe**, deċiża 28 ta' Frar, 1997; App. Ċiv. **Vincent Aquilina *vs* Caterina Micallef**, (1997) Vol. LXXXI.II.517; App. Ċiv. **Carmelo Grech *vs* Julian Zammit Tabona et noe** (1998) Vol. LXXXII.II.1383)".

36. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kif diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Thake *vs.* Carmel sive Lino Borg**[6]:

> "Ir-rinunzji huma *di stretto diritto* u għandhom jirriżultaw minn fatti assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volontà preċiża tar-rinunzjant."

37. Il-Qorti tqis li l-kliem użat fil-ftehim maqbul bejn il-partijiet huwa preċiż, fejn stipulaw bl-aktar mod ċar li għat-tmien snin *di rispetto* l-kera kellha tkun ta' LM15 kull jum, u l-appellati mkien ma rrinunzjaw għal dan id-dritt tagħhom. Klawsola 3 tal-kuntratt tistipula li f'każ li l-inkwilin jagħżel li jġedded il-kirja għat-tieni perijodu ta' tmien snin *di rispetto*, il-kera għandha togħla għal LM15

[5] Q.A., 06.02.2015.
[6] 25.11.1986.

kull jum għat-tmien snin ta' wara. Il-fatt li għall-perijodu bejn l-1 ta' Lulju, 1989 u t-30 ta' Ġunju, 1997, l-appellati bħala sidien aċċettaw il-kera bir-rata ta' LM10 kull jum, minflok bir-rata ta' LM15 kull jum, dan ma jfissirx però li dawn b'xi mod irrinunzjaw għar-rata ta' kera ogħla kif stipulat fil-ftehim. Il-Qorti tqis li mill-atti proċesswali ma jirriżultaw l-ebda indizji ċari u assoluti li l-appellati rrinunzjaw għall-kera ta' LM15 kull jum għall-prosegwiment tal-kirja wara t-30 ta' Ġunju, 1997, u għalhekk isegwi li wara l-1 ta' Lulju, 1997, meta l-kirja bdiet tiġġedded favur l-appellanti *ai termini* tal-Kap. 69, il-kera dovuta mill-appellanti lis-sidien kienet ta' LM15 kull jum, liema ammont ta' kera kien stipulat u miftiehem bil-kuntratt ta' lokazzjoni. Jirriżulta għalhekk li l-komputazzjoni tal-arretrati ta' kera li għamel il-Bord hija korrretta u għandha tiġi kkonfermata. Għaldaqstant tqis li dan it-tieni aggravju ukoll mhux mistħoqq u qed tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-istess appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur