BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Evelyn Vassallo (ID 97237M), Frank Vassallo (ID 304365M) u Janet Vassallo (ID 470171M)

vs

Portelli and Brincat Limited (C5467), Joseph Portelli (ID 105353M) qua garanti u Anthony Brincat (ID 490256M) qua garanti

Rikors Numru: 234/2019JD

Illum 26 ta' Ottubru 2022.

Il-Bord,

Ra r-Rikors Guramentat[1] tar-rikorrenti pprezentat fil-21 ta' Ottubru 2019 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma sidien tal-hanut Portelli & Brincat, Zabbar Road, Fgura, liema haunt kien gie mikri lill-intimati u dan permezz ta' skrittura privata datata 20 ta' Dicembru 1985 (anness hawn taht u mmarkat Dok 'PB1');

[1] Fol. 1 sa 6

2. Illi apparti s-socjeta' intimate, l-intimati Joseph Portelli u Anthony Brincat kienu parti ghall-istess skrittura privata *"fil-kwalita taghhom personali li qeghdin presenzjalment jidhru bhala garanti in solidum mal-kumpanija minnhom rappresentata ghaf-favur tas-sid ghall-hlas ta' kull kera dovut ghall-fond in kwistjoni"* u dan ai termini ta' klawzola 14 tal-istess skrittura;
3. Illi permezz tal-iskrittura privata u in vista ta' Artikolu 1531D(2) tal-Kodici Civili, l-kera dovuta ghal kull gurnata fuq il-hanut hija dik ta' €49.1268. Illi ai termini ta' klawzola 4 tal-istess skrittura *"il-kera jithallas kull tlett xhur bil-quddiem";*
4. Illi l-intimati kienu hallsu biss l-ammont ta' €2,260.60 mill-kera dovuta ta' €4,519.66 li tkopri x-xhur ta' Lulju, Awwissu u Settembru 2019 u li kienet dovuta fl-20 ta' Gunju 2019;
5. Illi l-intimati kemm-il darba nfurmaw lir-rikorrenti li ser ihallsu l-ammonti dovuti, tant hu hekk li s-socjeta' intimate harget cekk a favur tar-rikorrenti pero dan ma giex onorat u anzi gie lura *"refer to drawer"* f'aktar minn okkazjoni wahda (hawn that anness u mmarkat bhala Dok PB2);
6. Illi wkoll l-intimati kellhom fl-20 ta' Settembru 2019 ihallsu l-ammont ta' €4,518.12 ghal kera tax-xhur ta' Ottubru, Novembru u Dicembru 2019;
7. Illi *in oltre* u apparti l-kirja dovuta ghax-xhur ta' Lulju sa Dicembru 2019 kif deskritt hawn fuq, l-intimati huma debituri *in solidum* tar-rikorrenti ghas-somma ta' €39,043.06 oltre l-imghax legali li bed jidekkori mit-3 ta' Dicembru 2018 (ai termini tan-notifika tal-istess dejn permezz ta' ittra ufficjali numru 201/18) u l-ispejjez tal-prezenti liema somma tirraprezenta l-hlas nieqes ta' kera ai termini ta' Artikolu 1531D(2) tal-Kodici Civili ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2014 sad-19 ta' Dicembru 2018 fuq l-istess hanut u dan kif determinat skont il-kalkolu hawn anness u mmarkat bhala Dok PB3;
8. Illi l-intimati jinsabu moruzi fil-hlas tal-ammont totali ta' €45,820.24, liema ammont huwa likwidu, cert u li ghalaq u li fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kemm ghat-talba ghall-hlas ta' kera dovuta kif ukoll ghat-talba sabiex jizgombraw mill-fond u jirritornaw lura c-cwievet lir-rikorrenti;

9. Illi ghalkemm l-intimati gew interpellati verbalment diversi drabi kif ukoll permezz tal-ittra ufficjali ta' 23 ta' Settembru 2019 (annessa hawn taht u mmarkata Dok PB4) li biha gie debitament notifikat, sallum l-intimati ghadhom ma hallsux dan l-ammont minnhom dovut;
10. Illi minkejja l-ittra ufficjali ta' 23 ta' Settembru 2019, l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk ai termini ta' Artikolu 1570 tal-Kodici Civili, u wara li ghaddew hmistax-il jum minn notifika tal-ittra ufficjali, ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda ghazla ohra hlief li jintavolaw dan ir-rikors;
11. Illi sa fejn taf l-esponenti, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet tal-istess esponenti u ghalhekk jezistu r-ragunijiet kollha skont il-ligi biex din l-Onorabbli Qorti tkun tista' tipprocedi ghad-decizjoni taghha bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza *ai termini* tal-Artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu illi dan il-Bord joghgbu, salv kull provvediment, ordni u dikjarazzjoni li jidhrilha opportune:

a) Jipprocedi ghad-decizjoni tieghu bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;
b) Jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-fond 'il fuq imsemmi u li jipprefissa zmien biex l-intimat jigi zgumbrat minn go fih; u
c) Jipprocedi u jiddikjara lill-intimati bhala debituri tar-rikorrenti rapprezentati mill-bilanc tal-kera ghax-xhur ta' bejn Lulju u Dicembru 2019 fl-ammont ta' €6,777.18;
d) Jikkundanna lill-intimati jhallsu l-ammont dovut f'arretrati ta' kera ta' €6,777.18 dovuti ghall-iskandenza, kif ukoll l-ammonti dovuti u penali relatati minhabba nuqqas ta' hlas fil-hin ghall-utilitajiet fosthom dawl, ilma, telefon, premessi u licenzji, bl-imghax skont il-ligi;
e) Jipprocedi u jiddikjara lill-intimati bhala debituri tar-rikorrenti rapprezentanti mill-hlas nieqes ta' kera ai termini ta' Artikolu 1531D(2) tal-Kodici Civili ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2014 sad-19 ta' Dicembru 2018 fl-ammont ta' €39,043.06; u

f) Jikkundanna lill-intimati jhallsu l-ammont dovut f'arretrati ta' kera ta' €39,043.06 dovuti ai termini ta' Artiolu 1531D(2) tal-Kodici Civili, bl-imghax skont il-ligi;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali ta' 23 ta' Settembru 2019 kontra l-intimati li jibqghu minn issa ingunti biex jidhru in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors Guramentat, senjatament kopja tal-kuntratt tal-kiri tal-fond li dak iz-zmien kien mhux ufficjalment markat 1, Zabbar Road, Fgura[2]; kopja ta' cekk datat 29 ta' Awissu 2019 li ma ssarrafx[3]; skeda ta' hlasijiet ta' kera dovuti[4] u ittra ufficjali interpellatorja datata 23 ta' Settembru 2019[5]. Aktar tard, ir-rikorrenti pprezentaw kopja tar-risposta tal-intimati ghall-istess ittra ufficjali[6].

Ra li b'digriet tal-5 ta' Dicembru 2019[7], dan il-Bord cahad l-ewwel talba biex jiddispensa mis-smigh tal-kawza, u ta zmien lill-intimati biex jipprezentaw Risposta.

Ra r-Risposta tal-intimat Anthony Brincat[8] prezentata fid-19 ta' Dicembru 2019, li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi in linea preliminari, il-kwistjoni relatata mat-terminazzjoni tal-kirja u l-izgumbrament tal-fond in kwistjoni hija sorvolata peress illi s-socjeta' Portelli and Brincat Limited itterminat il-kirja u zgumbrat mill-fond in kwistjoni qabel id-19 ta' Dicembru 2019;

---

[2] Dok. PB1, fol. 7 sa 9
[3] Dok. PB2, fol. 10
[4] Dok. PB3, fol. 11
[5] Dok. PB4, fol. 12 sa 16
[6] Dok. PB5, fol. 20 sa 21
[7] Fol. 26
[8] Fol. 28 sa 30

2. Illi in subsidium u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-inter taghhom ghar-ragunijiet segwenti;
3. Illi fl-ewwel lok, jigi ecepit illi l-konvenut Anthony Brincat ilu li rrizenja minn Direttur tal-kumpannija Portelli and Brincat Limited sa mit-30 t'April 2010 fejn hu u martu bieghu sehemhom mill-kumpanija lil Joseph u Carmen Portelli u lil Mauro Portelli skont il-kuntratt li ghand in-Nutar Marco Burlo fid-data fuq imsemmija, u li ha jigi pprezentat fil-mori ta' din il-kawza;
4. Illi klawzola ewlenija f'dan il-kuntratt, senjatament klawzola 11, tghid illi kundizzjoni fundamentali tal-kuntratt imsemmi hija li l-vendituri, u cioe' Anthony u Mary Grace Brincat, jigu rilaxxati u liberate b'mod assolut minn kull garanzija, responsabbilita' jew obligazzjoni Assunta minnhom, jew bhala garanti jew debitur kongunt mal-kumpanija Portelli and Brincat Limited favur kull terza persuna in generali jew favur bank jew istituzzjoni bankarja jew finanzjarja in partikolari, u dan mhux iktar tard minn hmistax-il gurnata wara li jigi ffirmat il-kuntratt in kwistjoni;
5. Illi dan il-bdil fil-kumpanija Portelli and Brincat Limited, u cioe' it-trasferiment ta' ishma kif ukoll ir-rizenja tad-Direttur Anthony Brincat (ID 490256M) gie rregistrat mall-MFSA skont il-Companies Act tal-1995 fl-4 ta' Mejju 2010 skont il-ligi;
6. Illi sakemm Anthony Brincat kien wiehed mid-Diretturi tal-kumpannija Portelli and Brincat Limited il-kera tal-hanut imsemmija dejjem thallset fil-hin u qatt ma kien hemm problem, minkejja l-fatt li ma kien hemm ebda kuntratt ta' kera vigenti bejn il-partijiet ghaliex il-kuntratt li kellhom qabel bejniethom kien ilu li skada mill-2001. L-atturi dejjem accettaw il-pagamenti minghand is-socjeta' konvenuta u sarrfu c-cekkijiet tal-kera minghajr problem jew ilmenti;
7. Illi l-attur Frank Vassallo kien il-persuna li dejjem gie ghal kera l-fabbrika ta' Portelli and Brincat Limited f'Santa Venera, u kien konsapevoli tal-fatt li Anthony Brincat telaq minn direttur fl-2010. Izda minkejja dan huwa xorta baqa' jaccetta l-kera regolarment minghand Joseph Portelli u Mauro Portelli, fejn sahansitra Mauro Portelli d-Direttur il-gdid li xtara l-ishma

minghand Anthony Brincat kien jiffirmalu c-cekkijiet tal-kera hu personalment. Ghalhekk kien ben konsapevoli li l-kawza li fetah ma kellhiex tigi diretta kontra Anthony Brincat li kien ilu disa' snin li telaq mill-kumpanija, izda kontra Portelli and Brincat Limited u Jospeh Portelli u Mauro Portelli bhala d-Diretturi tal-kumpanija presentement;

8. Illi Anthony Brincat ma huwa bl-ebda mod responsabbli ghal kwalunkwe kera li tista' tkun dovuta mis-socjeta' konvenuta wara li huwa rrizenja minn Direttur, u ghalhekk bl-ebda mod ma jista' jigi kkundanat jafettwa ebda hlas;
9. Illi di piu Anthony Brincat mhux il-legittimu kontradittur f'din il-kawza u t-talbiet fil-kawza odjerna kollhom jigu diretti kontra Portelli and Brincat Limited u kontra Joseph Portelli qua garanti biss, u Anthony Brincat bl-ebda mod ma jista' jirrispondi ghal tali talbiet;
10. Illi minghajr pregudizzju ghas-segwenti, minn naha ta' Joseph Portelli kif ukoll minn naha tas-socjeta' Portelli and Brincat Limited, gie rikonoxxut illi l-kera ghal perjodu ta' bejn Lulju u Dicembru 2019 fl-ammont globali ta' 6777.18 Euro hija dovuta, u fil-fatt u dan l-ammont gie depozitat taht l-Awtorita' tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu stante li r-rikorrenti m'accettawx l-istess;
11. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward li jirrigwarda t-talba ghall-hlas t'arretrati ta' kera ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar tas-sena 2014 sad-19 ta' Dicembru tas-sena 2018 din it-talba hija wahda nfondata u ghandha tigi michuda stante li m'hemm ebda arretrati dovuti;
12. Dan salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra r-Risposta tal-intimati Portelli & Brincat Limited u Joseph Portelli[9] pprezentata fit-23 ta' Dicembru 2019, li permezz taghha eccepew:

1. Illi in linea preliminari, it-talba tar-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kera u l-izgumbrament tas-socjeta' esponenti mill-fond mikri lilha hija sorvolata stante illi l-istess socjeta' esponenti itterminat il-kera, zgumbrat

[9] Fol. 31 sa 32

mill-imsemmi fond, u ghaddiet lura c-cwievet tal-istess lir-rikorrenti illi accettawhom;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda ghar-ragunijiet segwenti;
3. Illi preliminarjament, fl-ewwel lok, minghajr pregudizzju ghas-segwenti, l-esponenti ghandhom jgibu prova illi huma l-legittimi kontraditturi, u dan ghaliex il-kuntratt ta' kiri relattiv huwa bejn Rosario Vassallo, l-esponenti u Anthony Brincat;
4. Illi fit-tieni, lok minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrikonoxxu illi l-kera ghall-perjodu ta' bejn Lulju u Dicembru 2019 fl-ammont globali ta' €6,777.18 hija dovuta, u di fatti, dan l-ammont gie ddepozitat taht l-awtorita' tal-Qorti bic-cedola numru 2301/2019;
5. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghal dak illi jirrigwarda t-talba ghall-hlas ta' arretrati ta' kera ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar tas-sena 2014 sad-19 ta' Dicembru tas-sena 2018, din it-talba hija wkoll wahda infondata u ghalhekk ghandha tigi michuda stante illi ma hemm ebda arretrati dovuti;
6. Illi f'dan ir-rigward, is-socjeta' esponenti, ghajr ghall-kera ghall-perjodu ta' bejn Lulju u Dicembru 2019, dejjem hallset il-kera, liema kera dejjem giet accettata mir-rikorrenti bla problem ta' xejn.

Salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' x-xhieda.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri taghhom.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza ghax-xoljiment ta' kirja kummercjali, u ghar-ripreza tal-fond mikri, minhabba morozita' fil-hlas tal-kera. Ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jikkundanna lill-intimati jhallsuhom is-somom ta' €6,777.18 (sitt elef seba' mija u sebgha u sebghin Ewro u tmintax-il centezmu) u €39,043.06 (disgha u tletin elf u tlieta u erbghin Ewro u sitt centezmi) f'arretrati ta' kera, flimkien mal-ammonti li jirrizultaw dovuti minhabba nuqqas ta' hlas fil-hin ghas-servizzi, permessi u licenzji tal-fond kummercjali mikri.

Kwantu ghat-talba dwar l-izgumbrament, ir-rikorrenti rregistraw[10] li, fid-19 ta' Dicembru 2019, huma rcevew minghand l-intimati c-cwievet tal-fond battal.

Din is-sentenza qed tinghata, ghalhekk, ghar-rigward tal-bqija tat-talbiet. L-intimati Portelli & Brincat Limited u Joseph Portelli jippretendu li l-kera dovuta tinsab depozitata fir-Registru, filwaqt li jirrikonoxxu li fadlilhom ihallsu l-arretrati tas-servizzi, u jikkontestaw li fadlilhom ihallsu aktar.[11] L-intimat Anthony Brincat jinsisti li ma fadallux x'jaqsam mal-intimati l-ohra u ma' din il-pendenza.

Ikkunsidra wkoll li:

Ir-rikorrenti pprezentaw kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond kummercjali, illum markat bin-numru 346, Zabbar Road, Fgura, pubblikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin fid-29 ta' Awissu 1970[12], flimkien ma' kopja tad-denunzja tas-successjoni[13] tal-akkwirent Rosario Vassallo, ossia r-ragel tar-rikorrenti Evelyn Vassallo. Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll kopja ta' zewg ittri ufficjali ohra, datati rispettivament 27 ta' Novembru 2018[14] u 23

[10] Fol. 70
[11] Ibid.
[12] Fol. 76 sa 78
[13] Fol. 79 sa 83
[14] Fol. 84 sa 85

ta' Settembru 2019[15], b'interpellanza ghall-hlas ta' arretrati tal-kera. Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll kopja ta' ricevuta ta' hlas fis-somma ta' €536.69[16] (hames mija u sitta u tletin Ewro u disgha u sittin centezmu) li huma kienu kostretti jaghmlu favur ARMS Limited sabiex ikunu jistghu jirregistraw is-servizzi tad-dawl u l-ilma ta' dan il-fond f'isimhom, u li htigilhom jaghmlu biex ikunu jistghu jikruh mill-gdid lil terzi wara li hadu lura l-pussess tieghu minghand l-intimati.

Fix-xiehda[17] tieghu, ir-rikorrent Frank Vassallo, li jigi iben il-lokatur originali Rosario Vassallo, spjega li l-problemi mal-intimati bdew meta ha parir legali, u r-rikorrenti saru jafu, li b'effett ta' tibdil fil-ligi li dahal fis-sehh fis-sena 2010, il-kera kienet gholiet ghal erba' snin konsekuttivi b'15% u mbaghad b'5% kull sena. Fil-kaz taghhom, huma baqghu jircievu l-kera bir-rata stipulata fil-kuntratt ta' kiri, li kien jikkontempla terminu originali li ghalaq fis-sena 2001, u mbaghad il-kirja baqghet tiggedded b'effett tal-ligi. Kien biss fis-sena 2018 li l-intimati bdew ihallsu l-kera bir-rata korretta, pero' mbaghad waqfu jhallsu l-kera ghal kollox fis-sena ta' wara. Ir-rikorrenti kienu qed jaccettaw il-hlas tal-kera minghajr pregudizzju[18] ghall-arretrati li kienu dovuti bhala zidiet ghal skadenzi maghluqa skond il-ligi. Vassallo xehed car li kien deher li l-intimati kellhom problemi finanzjarji, ghaliex ic-cekkijiet kienu jaghtuhomlu tard jew minghajr data jew b'data sussegwenti. L-ahhar cekk li tawh, li kien ikopri parti mill-iskadenza li ghalqet fl-20 ta' Gunju 2019, baqa' ma ssarrafx[19].

Ir-rikorrent qal li ma kinux jafu li Anthony Brincat ma kienx baqa' direttur tal-kumpanija intimata, u lanqas baqa' involut fin-negozju taghha jew fit-tmexxija tieghu. Meta giet ritornata lilhom ic-cavetta tal-fond battal, sabu li

---

[15] Fol. 86 sa 88
[16] Fol. 95
[17] Ara affidavit, fol. 36 sa 43
[18] Fol. 50 sa 51
[19] Fol. 53

kien hemm arretrati tas-servizzi li minhabba fihom is-servizzi tad-dawl u l-ilma ma setghux jigu trasferiti f'isimhom, u ghalhekk kienu kostretti jhallsu dawn l-arretrati huma sabiex ikunu jistghu jikru l-fond mill-gdid lil terzi. Iddikjara wkoll li ma kienx jaf x'kienet is-sitwazzjoni dwar licenzji u permessi tan-negozju, u jekk dawn kinux jithallsu ghar-rigward tal-fond mikri. Ir-rikorrent ikkonferma wkoll li ghadhom dovuti lir-rikorrenti l-ammonti indikati fir-Rikors Guramentat, flimkien mas-somma ta' €536.69[20] (hames mija u sitta u tletin Ewro u disgha u sittin centezmu) li kienu kostretti jhallsu lil ARMS Limited biex jirregistraw is-servizzi tad-dawl u l-ilma f'dan il-fond f'isimhom. Ir-rikorrent insista li huma qatt ma rrifjutaw ebda hlas ta' kera, u li sussegwentement, ircevew cedola li permezz taghha l-kera giet depozitata fil-Qorti minflok thallset lilhom.

In kontroezami[21], ir-rikorrent Frank Vassallo kkonferma li kien mar ghand l-avukat fuq l-awmenti tal-ligi fil-kera ta' dan il-hanut ghall-habta tas-sena 2018. Ikkonferma wkoll li, sa Novembru 2018, ma kinux talbu lill-intimati l-hlas taz-zidiet. Vassallo accetta li bejn is-snin 2010 u 2018, l-intimati hallsuhom, u li huma accettaw minghandhom, il-kera bir-rata l-antika u mhux awmentata ta' €20.96 kuljum. Vassallo kkonferma li huma qatt ma rrifjutaw ebda hlas ta' kera, u li bid-depozitu li sar fil-Qorti xorta baqaghlhom bilanc kontra l-intimati. Ikkonferma wkoll li lil Anthony Brincat ma kienx ikellmu, u lanqas ma kkuntatjah meta l-intimati l-ohra naqsu li jghaddu l-hlasijiet tal-kera dovuti lir-rikorrenti. Huwa ma kienx f'qaghda jwiegeb ghalxhiex l-interpellanza legali fl-2018 intbaghtet biss lill-kumpanija intimata, u lill-intimat Joseph Portelli personalment, ghalkemm iccara li huwa dejjem ma' Portelli kien jitkellem.

---

[20] Fol. 95
[21] Ara xiehda, 7.1.2021, fol. 103 sa 114

Ikkunsidra wkoll li:

Fl-affidavit[22] tieghu, Joseph Portelli ikkonferma d-dettalji tal-kirja, u li wara l-mewt ta' Rosario Vassallo fit-tmeninijiet, beda jmur jigbor il-kera r-rikorrent Frank Vassallo. Skond hu, il-kera baqghet dejjem tithallas kif kienet, u qatt ma kien hemm talbiet mil-lokaturi li jinbidel xi haga sas-sena 2018, meta rcevew minghand l-avukat taghhom li kellhom arretrati b'lura ta' madwar €40,000 (erbghin elf Ewro). Skond hu, l-intimati ma qablux ma' din l-interpellanza, pero' accettaw li jawmentaw il-kera ghall-quddiem bl-ammont indikat lilhom mill-avukat tar-rikorrenti. Joseph Portelli kompla jghid li, minhabba problemi finanzjarji tal-kumpanija intimata, kien hemm xi cekkijiet li ma gewx accettati mill-bank. Meta kellha l-fondi, iddepozitat il-kera ghax-xhur bejn Lulju 2019 u Dicembru 2019, u r-rikorrenti zbankawhom.

In kontroezami[23], Joseph Portelli accetta li l-ewwel darba li tkellem mar-rikorrenti dwar l-awmenti fil-kera skond il-ligi kien wara li rcieva l-ittra ufficjali minghand ir-rikorrenti. Accetta wkoll li l-awmenti ghas-snin qabel 2018 baqghu ma thallsux sal-lum. Huwa kkonferma li r-rikorrent Frank Vassallo gieli mar ghac-cekk fil-hanut mikri, u sab li c-cekk ma kienx lest biex jigbru. Portelli nsista li qatt ma kienu jafu li l-kera kellu jizdied u li dejjem hallsu kemm talbuhom. Huwa accetta wkoll li, wara s-sena 2018, ghaddew minn diffikultajiet finanzjarji u kien hemm okkazjonijiet fejn ic-cekk li bih hallsu l-kera ma ssarrafx mill-bank. Portelli kkonferma wkoll li r-rikorrenti qatt ma rrifjutaw ebda hlas jew cekk minghandhom, lanqas qabel huma ghaddew biex iddepozitaw il-kera fir-Registru tal-Qorti. L-intimat qal li mxew hekk ghaliex ir-relazzjonijiet bejniethom kienu birdu. Portelli

[22] Fol. 116 sa 117
[23] Ara xiheda, 27.9.2021, fol. 138 sa 144

kkonferma wkoll li, meta ghamel l-arrangament mal-intimat Brincat, u dan inheles mill-pizijiet u l-garanziji tan-negozju, ir-rikorrenti ma kinux parti fil-ftehim.

L-istess fatti jinsabu konfermati minn iben l-intimat Joseph Portelli, cioe Mauro Portelli[24], li ddikjara car li l-intimati m'ghandhom ihallsu xejn mill-arretrati pretizi ghas-snin 2010 sa 2018, ghaliex tul dak iz-zmien, ir-rikorrenti accettaw il-kera offrut lilhom minghajr rizerva.

In kontroezami[25], Mauro Portelli kkonferma li z-zidiet fil-kera li saru dovuti bejn 2010 u 2018 qatt ma thallsu mill-intimati lir-rikorrenti. Accetta wkoll li kien hemm okkazjonijiet fejn ic-cekkijiet li taw lir-rikorrenti ma ssarrfux mill-bank, u spjega li meta talbu lir-rikorrent Frank Vassallo jibqa' l-bank f'okkazjoni minn dawk, kien minhabba li riedu l-approvazzjoni tal-*manager* taghhom fil-bank biex isir il-hlas, u din ma kinetx disponibbli.

Fix-xiehda[26] tieghu, Anthony Brincat spjega li kien direttur tal-kumpanija intimata Portelli & Brincat Limited, u li f'dik il-kapacita', kien deher fuq l-iskrittura ta' kiri tal-fond mertu tal-kawza ma' Rosario Vassallo. Qal li c-cekk tal-kera kien jghaddihulu hu sakemm kien ghadu direttur tal-kumpanija. Wara li miet Rosario Vassallo, ic-cekk kien imur jigbru ibnu r-rikorrent Frank Vassallo. Anthony Brincat spjega li huwa rrizenja minn direttur tal-kumpanija intimata, u trasferixxa l-ishma li kellu fiha lill-intimat l-iehor Joseph Portelli, u lil ibnu Mauro Portelli, fis-sena 2010. Filatt, l-intimat Brincat ipprezenta kopja shiha ta' dak il-ftehim[27], minn fejn jirrizulta wkoll li l-intimati l-ohra kienu ezentawh minn kull responsabbilta' u garanzija ulterjuri ghall-kumpanija intimata, jew id-djun tan-negozju

[24] Ara affidavit, fol. 118
[25] Ara xiehda, 27.9.2021, fol. 145 sa 151
[26] Fol. 120 sa 122
[27] Fol. 123 sa 131

taghha. Huwa nsista li r-rizenja tieghu kienet registrata ufficjalment skond il-ligi, u li l-fatt li l-ewwel interpellanzi ghall-hlas tal-arretrati, u l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju, saru kontra l-intimati l-ohra u mhux kontrieh ukoll, jindikaw car li r-rikorrenti kienu jafu li hu m'ghadx ghandu involviment fin-negozju tal-kumpanija intimata. Brincat qal li gieli anke ltaqa' mar-rikorrenti socjalment, pero' dawn qatt ma qalulu xejn fuq din il-kwistjoni, u sar jaf biha biss meta rcieva l-atti ta' din il-kawza.

In kontroezami[28], Brincat irrikonoxxa li r-rikorrenti ma kinux parti fil-kuntratt li ghamel mal-bqija tal-intimati fis-sena 2010. Accetta wkoll li, fil-konfront tal-awtur tar-rikorrenti, kien garanti personalment ghall-obbligi li l-intimata Portelli & Brincat Limited tghabbiet bihom bil-kuntratt ta' kiri in kwistjoni. Huwa insista pero' li lilu hadd ma qallu li l-kera kienet ser toghla wara l-2010, ghaliex kieku kien joggezzjona. Filwaqt li kkonferma li ma kienx ottjena rilaxx mill-garanzija minghand ir-rikorrenti, huwa nsista li lilu hadd qatt ma qallu bil-hlasijiet li kien hemm dovuti, lanqas ir-rikorrent Frank Vassallo minkejja li kien jiltaqa' mieghu socjalment, u ghalhekk ma kellux minn xhiex jigi rilaxxjat.

Ikkunsidra wkoll li:

Preliminarjament, dan il-Bord ghandu quddiemu l-eccezzjoni tal-intimat Anthony Brincat li mhuwiex legittimu kuntradittur biex iwiegeb ghat-talbiet li fadal tar-rikorrenti, ghaliex huwa zvesta ruhu mill-ishma u mill-interess u l-kariga li kellu fil-kumpanija intimata bi ftehim li ghamel fit-30 ta' April 2010 mal-intimat l-iehor Joseph Portelli u martu Carmen Portelli, u ma' binhom Mauro Portelli.

[28] Ara xiehda, 8.11.2021, fol. 153 sa 155

Huwa minnu li, fir-relazzjonijiet interni bejn l-intimati, l-intimat Joseph Portelli u l-kumpanija intimata Portelli & Brincat Limited helset lil Anthony Brincat, u lil martu Mary Grace Brincat minn kull garanzija, obbligazzjoni u dejn li kellhom flimkien jew *in solidum* favur terzi (ara klawsola 11 tal-ftehim ta' bejgh ta' ishma, fol. 129 sa 130). Pero' rrizulta mill-provi li din l-assenjazzjoni ta' drittijiet u obbligi baqghet *res inter alios acta* ghar-rikorrenti, li ma ppartecipawx fiha, ma accettawhiex, u lanqas kienu notifikati biha fit-termini tal-**art. 1471** tal-Kodici Civili. Fin-nuqqas ta' dan, u kif provdut car fl-**art. 1472** tal-Kodici Civili, ghar-rigward tar-rikorrenti kredituri, *'id-debitur ma jistax jeccepixxi c-cessjoni kontra l-kreditur tieghu'*. Naturalment, fir-relazzjonijiet interni bejn l-intimati, il-ftehim li sar bl-iskrittura tat-30 ta' April 2010, u specjalment il-helsien mill-obbligi tal-hlas tad-djun u tal-garanziji, jibqa' jghodd. Ghalkemm ir-rikorrent Frank Vassallo ddikjara li ma jafx ghalxhiex l-interpellanzi ghall-hlas tal-arretrati tal-kera ma sarux ukoll lill-intimat Anthony Brincat, dan il-Bord jidhirlu, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li r-rikorrenti kienu jafu, jew tal-anqas kellhom ghalxhiex jahsbu, li t-tmexxija tan-negozju tal-kumpanija intimata inkwilina taghhom kien ghadda ghal kollox, jew fis-sustanza, ghand l-intimat l-iehor Joseph Portelli, u li kien proprju ghalhekk li l-interpellanzi ma sarux ukoll lill-intimat l-iehor Brincat. Mill-banda 'l ohra, l-intimat Brincat ma kellux raguni tajba fil-ligi ghalxhiex iqis li l-obbligi tal-kumpanija intimata fir-rigward tat-terzi ma kinux jikkoncernawh aktar, ladarba ghazel li ma jfittixx l-accettazzjoni jew l-gharfien mit-terzi tac-cessjoni u r-rilaxx, kif mehtieg bil-ligi.

Ghaldaqstant, filwaqt li jichad l-eccezzjoni tal-intimat Anthony Brincat dwar li mhuwiex legittimu kuntradittur ghat-talbiet tar-rikorrenti li jonqos jigu decizi, dan il-Bord ser iqis dan kollu t'hawn fuq fil-parti dispozittiva.

Fil-mertu, dan il-Bord allura jonqsu jiddeciedi dwar it-talba tar-rikorrenti ghall-hlas taz-zidiet fil-kera dovuti skond l-**art. 1531D** tal-Kodici Civili ghaz-zmien li ghadda bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Dicembru 2018[29], u t-talbiet taghhom ghall-hlas tal-bilanc tal-kera ta' wara dovut minhabba fit-tnaqqis tal-ispejjez mic-Cedola ta' Depozitu, u ghar-rimbors tal-prezz tas-servizzi kkunsmati mill-kumpanija intimata sakemm irritornaw ic-cwievet tal-fond mertu tal-kawza fil-Fgura.

Dwar l-ispejjez imnaqqsa mill-kera depozitata fir-Registru tal-Qorti permezz tac-Cedola ta' Depozitu numru 2301/19[30], li giet prezentata fl-4 ta' Dicembru 2019 mill-kumpanija intimata, u allura jum biss qabel id-data li fiha bdiet tinstema' din il-kawza, ir-rikorrenti ma jichdux li huma volontarjament zbankaw il-kera depozitat bl-imsemmija Cedola ta' Depozitu, u lanqas ressqu prova li tali zbank sar minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghhom li jirkupraw il-bilanc, jew ghat-talbiet taghhom fil-kawza ghall-hlas ta' dak l-istess ammont. Huwa minnu li rrizulta li r-rikorrenti qatt ma kienu offruti l-hlas hekk depozitat, u ghalhekk l-intimati ma kellhomx raguni tajba ghalfejn jiddepozitawh fil-Qorti, a spejjez tar-rikorrenti. Pero' huwa minnu wkoll li r-rikorrenti kellhom l-ghazla li ma jizbankawx dak l-ammont kif depozitat – allura bit-tnaqqis tal-ispejjez[31] – inkella li jzommu fermi l-jeddijiet taghhom ghall-hlas ta' dawk l-ispejjez. Fic-cirkostanzi, u fin-nuqqas ta' prova cara dwar din ir-rizerva, dan il-Bord mhux f'qaghda li jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghall-hlas tal-bilanc allegatament dovut lilhom f'dan ir-rigward.

---

[29] Bejn l-20 ta' Dicembru 2018 u l-31 ta' Dicembru 2018 thallas parti mill-awment, pero' mhux shih, ara fol. 38, para. 16

[30] Fol. 68 sa 69

[31] *'s-somma ta' €6,777.18 sabiex ikopru l-bilanc tal-kera rimanenti ghax-xhur ta' Lulju, Awissu u Settembru 2019, u l-kera ghax-xhur ta' Ottubru, Novembru u Dicembru 2019,* ***u jigu liberament zbankati mill-intimati prevja r-rilaxx tad-debita ricevuta skond il-Ligi****'*

Kwantu ghar-rimbors tal-prezz tas-servizzi kkunsmati fil-fond mikri sa meta l-intimati rritornaw ic-cwievet tal-fond battal lir-rikorrenti, dan il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimati verament naqsu li jhallsu dan il-bilanc, u li r-rikorrenti filfatt hallsuh minflokhom biex inaqqsu mid-danni li kienu qed igarrbu u jkunu f'qaghda jergghu jikru l-fond kummercjali lil haddiehor. Jirrizulta ppruvat ukoll li l-kont, li tieghu qed jintalab ir-rimbors, jasal sal-qari mehud fl-20 ta' Dicembru 2019, meta giet ritornata c-cavetta, u dan l-intimati ma jikkontestawhx[32]. L-intimati ma ressqu ebda difiza gustifikata ghal dan in-nuqqas, u ghalhekk dan il-Bord ser jghaddi biex jillikwida l-prezz tas-servizzi dovut mill-intimata Portelli & Brincat Limited bhala debitur principali, u l-intimati l-ohra bhala garanti solidali maghha, lir-rikorrenti, fl-ammont ta' €536.69 (hames mija u sitta u tletin Ewro u disgha u sittin centezmu).

Kwantu imbaghad ghall-kwistjoni principali bejn il-partijiet, u cioe t-talba tar-rikorrenti li jircievu l-awmenti dovuti lilhom fuq il-kera pattwit fil-kuntratt ta' kiri, skond l-**art. 1531D** tal-Kodici Civili, dan il-Bord ser jirreferi l-ewwelnett ghal din id-disposizzjoni, li tipprovdi hekk:

> **1531D.**(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, <u>għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar,.2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull</u>

[32] Fol. 65 sa 67

sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Finnuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

F'dan il-kaz, m'hemmx kwistjoni li fl-2010, il-kirja tal-fond 346, Zabbar Road, Fgura, ma kinetx ghadha fil-perjodu originali taghha, imma kienet qed tigi rilokata favur il-kumpanija intimata bis-sahha tal-**art. 3** tal-Kap. 69. M'hemmx kwistjoni wkoll li, mill-kuntratt ta' kiri ta' bejn il-partijiet datat 20 ta' Dicembru 1985, il-ftehim dwar awmenti kien limitat ghaz-zmien originali tal-kiri, u li ghaz-zmien ta' rilokazzjoni ma kien hemm ebda ftehim stipulat ghal zidiet perjodici fil-hlas tal-kera. Irrizulta pruvat ukoll li l-partijiet fil-kirja ma ttentaw jilhqu ebda ftehim dwar awmenti fil-kera ta' dan il-fond wara l-1 ta' Jannar 2010, u mix-xiehda ta' Mauro Portelli li dahal azzjonist

tal-kumpanija intimata aktar tard dik is-sena stess, jidher car li ma setax kien hemm lok ghal ftehim dwar awment fil-kera[33].

Konsegwentement, jirrizultaw sodisfatti kollha r-rekwiziti biex dan il-Bord jista' jqis li fl-1 ta' Dicembru 2010 skatta l-obbligu tal-kumpanija intimata li tibda thallas kera awmentat bil-percentaggi elenkati fl-**art. 1531D** tal-Kodici Civili.

L-intimati jinsistu hafna fuq li r-rikorrenti rrinunzjaw ghal dawn l-awmenti ghaliex damu disa' snin biex gharrfuhom li l-kera kellha toghla skond il-ligi, u li ghalhekk l-awmenti fil-kera setghu jintalbu biss b'mod prospettiv, u mhux ukoll b'mod retroattiv.

Dan il-Bord pero' ma jistax jaqbel ma' din it-tezi, u dan ghaliex il-ligi stess tghid bil-maqlub. Id-disposizzjonijiet rilevanti f'dan ir-rigward huma l-**art. 1160** sa **1162** tal-Kodici Civili dwar l-estinzjoni tal-obbligazzjoni bil-mezz tal-hlas:

> **1160.** Jekk, f' każ ta' kera, imgħaxijiet, jew ħlasijiet oħra ta' kull tant żmien, ikun jidher minn riċevuti illi d-debitur ħallas id-dejn kull darba li għalaq għal tliet darbiet wara xulxin, mingħajr ebda riżerva għal somom li jkunu għalqu qabel, dawn is-somom jitqiesu mħallsin.
>
> **1161.** Hekk ukoll id-dejn jitqies li ġie mħallas jekk -
>
> (*a*) il-partijiet ikunu għamlu bejniethom kontijiet ġenerali ta' dak li l-parti l-waħda kellha tagħti lill-oħrajn, għall-anqas tliet darbiet

[33] *'Li kieku konna nafu li l-kera kienet hekk konna nohorgu qabel'*, fol. 147

wara li jagħlaq id-dejn, mingħajr ma semmew xejn dak id-dejn jew mingħajr ma għamlu ebda riżerva għalih; u

(*b*) it-talba dwar dan id-dejn issir wara l-mewt tad-debitur, jew wara żmien ta' mhux anqas minn tliet snin minn dak in-nhar tar-riċevuta tal-aħħar kont ġenerali.

1162. <u>F'kull wieħed mill-każijiet imsemmijin fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-ħlas ma jitqiesx li sar jekk ikun hemm ċirkostanzi li minnhom jidher illi mhux probabbli li d-dejn tħallas, jew illi minnhom jidher li kien hemm raġuni tajba sabiex dak id-dejn ma jissemmiex fil-ħlas li sar jew fil-kontijiet magħmulin wara li dak id-dejn ikun għalaq.</u>

L-intimati naqsu li jressqu l-prova li r-rikorrenti accettaw il-hlas tal-kera offrut lilhom bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-ahhar tas-sena 2018 ghas-saldu, u allura bl-eskluzjoni tal-awmenti dovuti lilhom bil-ligi. Ir-rinunzja tal-jedd trid tkun cara, espressa u certa. Ghall-kuntrarju, jirrizulta mill-atti li, tal-anqas ghar-rigward tal-iskadenzi li ghalqu fis-sena 2019, ir-rikorrenti accettaw il-hlas tal-kera minghajr pregudizzju ghall-jedd taghhom ghall-hlas taz-zidiet ghall-iskadenzi precedenti[34]. Kif qalet tajjeb il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Paul Zarb et vs Emanuel Ellul et**[35], citata mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet orali taghhom, il-presunzjoni ta' hlas ta' bilanci anterjuri bl-accettazzjoni tal-pagamenti offruti ghall-iskadenzi sussegwenti, imsemmija fl-**art. 1160** tal-Kodici Civili, ma tapplikax fil-kaz odjern ghaliex l-intimati Portelli u Portelli & Brincat Limited jammettu huma stess li qatt ma hallsu dan id-dejn. Il-Bord fela wkoll il-komputazzjonijiet prezentati mir-rikorrenti u jaghtihom ragun ukoll li dawn l-arretrati

[34] Fol. 50 sa 51
[35] Per Imh. Sciberras, 1.11.2006

jammontaw b'kollox ghal disgha u tletin elf u tlieta u erbghin Ewro u sitt centezmi (€39,043.06).

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jiddisponi mill-kawza billi jichad l-eccezzjonijiet tal-intimati kollha safejn ma humiex kompatibbli ma' dak hawn fuq spjegat, u jilqaghhom ghall-bqija, u konsegwentement, filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba; jilqa' limitatament it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti u jikkundanna lill-intimati flimkien, u solidalment bejniethom, ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €536.69 (hames mija u sitta u tletin Ewro u disgha u sittin centezmu) rimbors ta' prezz tas-servizzi tad-dawl u l-ilma kkunsmat minnhom fil-fond mikri lill-kumpanija intimata Portelli & Brincat Ltd, numru 346, Zabbar Road, Fgura; u jilqa' ghal kollox il-hames u s-sitt talbiet tar-rikorrenti u konsegwentement jikkundanna lill-intimati, solidalment bejniethom, ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €39,043.06 (disgha u tletin elf u tlieta u erbghin Ewro u sitt centezmi) bl-imghax skont il-ligi: b'dan li, f'kaz li l-hlas ta' dawn is-somom isir lir-rikorrenti, ghal kollox jew in parti, mill-intimat Anthony Brincat, dan ikollu jedd ghal rimbors, minghand l-intimati l-ohra, tas-somom hekk imhallsa minnu safejn il-hlasijiet effettwati jirreferu ghal djun li saru dovuti wara t-30 ta' April 2010.

L-ispejjez tar-rikorrenti fil-kawza jithallsu mill-intimati, solidalment bejniethom, filwaqt li kull intimat ghandu jhallas l-ispejjez tieghu fil-kawza.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur