MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2022

Appell Inferjuri Numru 146/2017 LM

Gismond Attard (K.I. 517063M) u martu Jacqueline Attard (K.I. 17166M)
('l-appellanti')

vs.

Yog. Art Catering Limited (C 62840)
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Gismond Attard (K.I. 517063M)** u martu **Jacqueline Attard (K.I. 17166M)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mid-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-31 ta' Jannar, 2022 fil-konfront tas-soċjetà intimata **Yog. Art Catering**

Limited (C 62840) [minn issa 'l-appellata'], fejn il-Bord laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u ddikjara li l-kuntratt ta' lokazzjoni ġie tterminat fis-16 ta' Frar, 2015; iddispona mit-tieni talba tar-rikorrenti billi kkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €9,720, b'dan illi ġie kkonsidrat li s-soċjetà intimata ħallset depożitu ta' €16,000 mal-iffirmar tal-iskrittura ta' lokazzjoni, u li dan id-depożitu ma ġiex ritornat, u għalhekk ġie deċiż li parti minn dan id-depożitu għandu jagħmel tajjeb għall-ammont dovut billi jiġi paċut; iddispona mit-tielet talba billi ddikjara li s-soċjetà intimata għandha tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma, b'dan illi dan l-ammont ukoll għandu jinqata' mid-depożitu li tħallas mis-soċjetà intimata u li ma ġiex ritornat mr-rikorrenti; awtorizza lir-rikorrenti jirtiraw iċ-ċwievet tal-fond mir-Reġistru tal-Qorti, u ċaħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà intimata safejn mhux kompatibbli ma' dak deċiż.

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord fejn spjegaw li huma s-sidien tal-fond bl-indirizz 59, Triq San Ġorġ, San Ġiljan [minn issa 'l-fond'], liema fond jintuża bħala ħanut. Spjegaw li permezz ta' kuntratt lokatizju tat-3 ta' Marzu, 2014, huma kkonċedew dan il-fond lis-soċjetà intimata b'titolu ta' kera għal żmien għaxar snin, bl-ewwel tliet snin ikunu *di fermo* u r-rimanenti seba' snin ikunu *di rispetto*, bil-kera ta' €90 kull ġurnata, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Skont il-klawsola numru sebgħa (7) tal-ftehim, il-kera kienet maħsuba

għal skop kummerċjali. Ir-rikorrenti spjegaw li skont il-kuntratt lokatizju, il-kirja *di fermo* kellha tibqa' fis-seħħ sat-3 ta' Marzu, 2017, iżda fil-31 ta' Ottubru, 2014, rappreżentanti tas-soċjetà intimata kienu nfurmawhom li ma setgħux jonoraw il-ftehim lokatizju, u għalhekk kienu qegħdin jippruvaw jikkonsenjawlhom iċ-ċavetta tal-fond. Ir-rikorrenti qalu li huma min-naħa tagħhom m'aċċettawx din iċ-ċavetta, u għalhekk rappreżentanti tas-soċjetà intimata infurmawhom li kien fi ħsiebhom jiddepożitaw iċ-ċavetta fir-Reġistru tal-Qorti. Ir-rikorrenti qalu li ladarba l-ewwel tliet snin tal-kirja kienu *di fermo,* is-soċjetà intimata hija obbligata tħallashom il-kera dovuta sat-2 ta' Marzu, 2017, liema kera tammonta komplessivament għal €79,387.50, li minnhom irid jitnaqqas id-depożitu ta' €16,000, sabiex b'hekk fil-fehma tar-rikorrenti, l-ammont dovut mis-soċjetà intimata huwa ta' €63,387.50. Ir-rikorrenti spjegaw ukoll li s-soċjetà intimata naqset ukoll milli tħallas l-ammont ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati tad-dawl u l-ilma kkunsmati f'dan il-ħanut waqt li kienet għaddejja l-kirja. In vista ta' dan, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li s-soċjetà intimata naqset mill-obbligi tagħha naxxenti mill-kuntratt lokatizju tat-3 ta' Marzu, 2014, u konsegwentement jiddikjara l-kuntratt terminat; jikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €63,387.50 rappreżentanti l-kera dovuta mis-soċjetà intimata lir-rikorrenti sa tmiem il-perijodu lokatizju *di fermo,* jiġifieri sat-2 ta' Frar, 2017; jikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati tad-dawl u ilma kkunsmati fl-istess ħanut, u jawtorizza lir-rikorrenti jirtiraw iċ-ċwievet tal-fond mir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta).

Mertu

3. Is-soċjetà intimata fir-risposta tagħha wieġbet li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, għaliex it-terminazzjoni tal-kirja tal-ħanut kienet waħda valida u skont il-liġi, u dan peress li hija ma kinitx f'pożizzjoni finanzjarja li tħallas il-kera skont il-liġi. Is-soċjetà intimata qalet li r-rikorrenti kienu aċċettaw li l-kirja kienet ġiet itterminata għaliex kienu krew il-fond lil terzi bl-istess ġeneru ta' negozju li kienet tħaddem is-soċjetà intimata, u dan wara ftit ġimgħat li s-soċjetà intimata ddepożitat iċ-ċwievet taħt l-awtorità tal-Qorti. Is-soċjetà intimata qalet li għalhekk ir-rikors tar-rikorrenti għandu jitqies li huwa wieħed vessatorju.

4. Flimkien mar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-ftehim tal-kera tat-3 ta' Marzu, 2014, fejn jirriżultaw it-termini u l-kundizzjonijiet tal-kirja. Ġew ippreżentati wkoll kopji tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma li skont ir-rikorrenti tħallew pendenti u ma tħallsux mill-intimati.

5. Min-naħa tagħha s-soċjetà intimata ppreżentat kopja taċ-ċedola ta' depożitu li permezz tagħha ċ-ċwievet tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġew iddepożitati taħt l-awtorità tal-Qorti.

6. **Reuben Bonnici**, in rappreżentanza ta' ARMS Limited ippreżenta quddiem il-Bord kopja tal-kont tad-dawl u l-ilma fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, flimkien mal-estratt u l-prospett tal-pagamenti li saru akkont.

7. **John Degiorgio**, direttur tas-soċjetà intimata, xehed li huwa direttur tas-soċjetà intimata flimkien ma' ċertu Antonio Costantinos, Ċiprijott, li miegħu x-xhud qal li għandu negozju ieħor. Ix-xhud qal li fl-2014, hu u Costantinos riedu jiftħu ħanut ġewwa Paceville. Qal li huma riedu jbiegħu l-jogurt, u l-kera għal dan il-fond ta' sittax-il metru kwadru kienet ta' €90 kuljum. Qal li minkejja li bdew joperaw in-negozju minn dan il-ħanut, wara ftit xhur indunaw li n-negozju ma kienx sejjer kif xtaqu, u għalhekk xtaqu li jitkellmu mar-rikorrenti anki minħabba li l-*accountant* tagħhom ġibdilhom l-attenzjoni li kienu qegħdin jitilfu ħafna flus. Qal li kien għalhekk li ċ-ċwievet tal-ħanut ġew iddepożitati taħt l-awtorità tal-Qorti, għaliex ir-rikorrenti ma riedux jaċċettawhom lura.

8. L-istess xhud ippreżenta wkoll *affidavit* fejn qal li huwa direttur tas-soċjetà intimata flimkien ma' ċertu Antonakis Konstantinou, u qal li l-kumpannija kienet tipproduċi ġelat tal-jogurt għall-bejgħ bl-imnut. Qal li l-pjan tan-negozju kien jinvolvi l-ftuħ ta' diversi ħwienet madwar Malta u Għawdex, u huma kienu bdew b'San Ġiljan għaliex dan huwa post turistiku b'għadd sostanzjali ta' nies. Qal li kien għalhekk li huma krew il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand ir-rikorrenti. Qal li l-prodott mill-ewwel deher li ma kienx sejjer tajjeb u ma bdewx ikopru l-ispejjeż tal-kera, il-pagi u l-prodott. Qal li l-bejgħ ma kienx sodisfaċenti lanqas għax-xhur ta' Lulju u Awwissu, u sa Ottubru tal-istess sena, il-kapital tal-kumpannija kien intefaq kollu fuq dan il-ħanut, u għalhekk ma setgħux jinvestu fi ħwienet oħra. Żied jgħid li l-kumpannija saret insolventi fi ftit xhur u ma setgħetx tħallas id-debiti tagħha, inkluż il-kera. Ix-xhud qal li dak iż-żmien huma ngħataw il-parir li ladarba s-soċjetà kienet

insolventi, din ma setgħetx tibqa' tinnegozja, għaliex id-diretturi kienu qegħdin jissugraw li jidħlu responsabbli għad-dejn personalment. Qal li kien għalhekk li huma infurmaw b'dan lir-rikorrenti, u r-rikorrenti ma riedux jaċċettaw iċ-ċwievet. Ix-xhud qal li l-kera tħallset sa Ottubru 2014, u ċ-ċwievet tal-fond ġew iddepożitati l-Qorti f'Novembru tal-istess sena. Ix-xhud qal li ftit ġimgħat wara huwa kien għaddej mill-istess inħawi u ra l-ħanut miftuħ, u minnu kien qiegħed isir bejgħ ta' ġelat.

9. Ir-rikorrent **Gismond Attard**, fix-xhieda tiegħu qal li l-fond in kwistjoni nkera mill-ġdid fl-10 ta' Marzu, 2015, u ppreżenta l-iskrittura lokatizja l-ġdida lill-Bord. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ir-rikorrent qal li huwa ma jiftakarx jekk rċeviex xi ittra li tgħid li s-soċjetà intimata kellha diffikultajiet finanzjarji, u għalhekk ma setgħetx tkompli bil-kirja. Qal li qabel kera l-post mill-ġdid, huwa kellu jagħmel xi miljoramenti fih bi spejjeż għalih. Ir-rikorrent qal li laħqu għaddew ħames xhur bejn it-terminazzjoni tal-kirja tas-soċjetà intimata u d-data meta huwa kera l-fond mill-ġdid b'kera li kienet inqas milli kienet qegħda tħallas l-intimata.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

10. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-31 ta' Jannar, 2022, il-Bord iddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti billi laqa' l-ewwel talba tagħhom u ddikjara li l-kuntratt ġie tterminat fis-16 ta' Frar, 2015; iddispona mit-tieni talba billi kkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €9,720, b'dan illi tenut kont li s-soċjetà intimata ħallset depożitu ta' €16,000 mal-iffirmar tal-iskrittura

lokatizja, liema depożitu ma ġiex ritornat lill-intimati, isegwi li parti minn dan id-depożitu għandu jagħmel tajjeb għall-ammont dovut billi jiġi paċut; iddispona mit-tielet talba tar-rikorrenti billi ddikjara li s-soċjetà intimata għandha tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma, liema ammont għandu jinqata' mid-depożitu ta' €16,000 oriġinarjament imħallas mis-soċjetà intimata u li ma ġiex ritornat, wara li jinqata' l-ammont ta' €9,720; awtorizza lir-rikorrenti jirtiraw iċ-ċwievet tal-fond mir-Reġistru tal-Qorti, u ċaħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata safejn mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra***

Mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrenti permezz ta' skrittura privata tat-3 ta' Marzu, 2014 ikkonċedew il-ħanut mertu tal-proċeduri odjerni b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjetà intimata għal perijodu ta' għaxar snin. Mill-klawżola numru wieħed tal-istess skrittura jirriżulta li l-ewwel tliet snin kienu di fermo *b'effett mid-data tal-iskrittura u r-rimanenti perijodu jkun* di rispetto.

Mhux kontestat li fil-31 ta' Ottubru, 2014 rappreżentanti tas-soċjetà intimata infurmaw lir-rikorrenti li huma ma setgħux ikomplu bil-kirja u riedu jroddu lura ċ-ċavetta. L-atturi m'aċċettawx iċ-ċavetta u għaldaqstant permezz ta' ċedola ta' depożitu ppreżentata fil-5 ta' Novembru, 2014, is-soċjetà intimata ddepożitat iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni fir-reġistru tal-Qorti Ċivili.

Illi nonostante l-fatt li r-rikorrenti m'aċċettawx ir-radd taċ-ċwievet, madanakollu jirriżulta li ftit xhur wara krew dan il-ħanut lil terza persuna.

Ir-rikorrent Gismond Attard xehed (fn. 3 fl-1 ta' April, 2019) infatti li fl-10 ta' Marzu, 2015 kera l-fond permezz ta' skrittura privata. (fn. 4 Dok. GA1 a fol. 43 et seq tal-proċess) Biss però kien hemm differenza fil-kera fis-sens li l-kera miftiehma mat-terz kienet f'ammont anqas. Is-sur Attard ippreżenta prospett tal-ammont li qegħdin jippretendu l-atturi (fn. 5 Dok. GA3 a fol. 51 tal-proċess) minn fejn jirriżulta li

għalkemm ma ġietx preżentata nota ta' riduzzjoni jew korrezzjoni għall-premessi u talbiet jirriżulta li r-rikorrenti naqqsu s-somma pretiża billi ħadu in kunsiderazzjoni l-fatt li huma krew il-fond mill-ġdid.

Illi s-soċjetà intimata fl-ewwel eċċezzjoni tagħha ssostni li hija ma komplietx bil-kirja minħabba raġunijiet validi. Infatti John Degiorgio fisser (fn. 6 Fl-4 ta' Frar, 2019) li huwa wieħed mid-diretturi tas-soċjetà intimata u li permezz tal-kumpannija intimata li kriet il-fond mertu tal-proċeduri odjerni sabiex jiftħuh ġelat abbażi ta' jogurt. Qal li l-kera kienet għolja. Wara ftit xhur li fetħu l-ħanut in-negozju ma kienx sejjer tajjeb. Avviċinaw lir-rikorrent Gismond Attard u qalulu li kellhom diffikultajiet u qalilhom li kellu l-problemi tiegħu u ma seta' jagħmel xejn. L-accountant tagħhom ġibdilhom l-attenzjoni li ma setgħux jibqgħu sejrin hekk għaliex kienu qegħdin jitilfu l-flus. Billi r-rikorrenti m'aċċettawx iċ-ċwievet, dawn ġew depożitati fir-reġistru. Dan ix-xhud sostna li l-post inkera wara ftit ġimgħat.

Fl-affidavit tiegħu, John Degiorgio kompla jamplifika fuq is-sitwazzjoni finanzjarja tal-kumpannija. Fisser li l-kumpannija saret insolvent *u billi fuq parir legali li ma setax ikompli jsir* trading *għaliex id-diretturi setgħu jkunu personalment responsabbli għad-dejn. B'hekk huwa informa lir-rikorrent b'dan. Dan ix-xhud xehed li l-kera kienet imħallsa sa Ottubru 2014.*

Fil-fehma tal-Bord l-ewwel ma jrid jiġi deċiż huwa l-punt dwar jekk it-terminazzjoni unilaterali min-naħa tal-kumpannija intimata kinitx waħda ġustifikata kif issostni hija. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-istess soċjetà għamlet espożizzjoni dwar insolvenza ta' kumpannija u l-obbligi u responsabbiltajiet tad-diretturi tal-istess kumpannija meta tkun insolventi. Biss però dan il-Bord jirrileva fl-ewwel lok li in atti provi dwar tali allegata insolvenza ma tressqux ħlief ix-xhieda ta' wieħed mid-diretturi tagħha. Fi kwalunkwe każ, il-Bord iqis li anki kieku tali allegazzjoni kienet waħda fondata jqis li huwa ovvju li l-istess soċjetà m'għamlitx il-kalkoli sew qabel ma ddeċidiet li tikri l-istess fond. Filwaqt li għas-soċjetà intimata setgħet kienet id-deċiżjoni għaqlija u legalment korretta għaliha, madankollu għal dan m'għandhomx ibatu s-sidien tal-fond. Ma ġiex ippruvat għalhekk li t-terminazzjoni kienet waħda ġusta.

Min-naħa l-oħra hemm ukoll il-punt dwar il-fatt li għalkemm ir-rikorrenti m'aċċettawx lura ċ-ċavetta tal-fond, madankollu ftit tax-xhur wara huma krew il-fond in kwistjoni lil terzi. X'inhi l-konsegwenza legali ta' dan? Ifisser allura li kien hemm l-aċċettazzjoni

tat-terminazzjoni tal-kirja u l-konsegwenti rinzunzja għall-perijodu di fermo *li kien fadal?*

F'dan l-istadju referenza ssir għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et*** *(fn. 7 Prim'Awla tal-Qorti Ċivili deċiża fis-27 ta' April, 2010) fejn ingħad:*

"Illi dwar il-kunċett ta' rinunzja ssir riferenza għad-deċiżjoni – "**Anthony Scerri v Anthony Cutajar et**" (A.I.C. (PS) – 16 ta' Marzu, 2005) fejn ġew elenkati l-elementi neċessarji stabbiliti fil-ġurisprudenza dwar ir-rinunzja ta' dritt, u konsistenti ma' dan ingħad li:-

(1) "La rinunzia ad un diritto, perché si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche." (**Kollez. Vol. XXVIII P.III p. 1154).**

(2) "Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che in dubbio s'intenda rimesso quanto meno sia possibile." ("**Sciberras – vs – Giappone** Qorti Ċivili, Prim'Awla, 12 ta' Ottubru, 1840)".

(3) "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." – "**Henry Thake – vs – Carmel sive Lino Borg**", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Novembru, 1986.

(4) "In kwantu għall-eżami dwar in-natura tal-att u l-effikaċja tiegħu biex jopera r-rinunzja, dan l-eżami huwa rimess għall-apprezzament tal-ġudikant, li għandu jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li fihom ġie kompjut l-att" (**Kollez. Vol. XXXIV P.II p. 646**).

Illi applikati għall-fattispeċie tal-każ in eżami jirriżulta li l-iktar l-iktar bejn iż-żewġ verżjonijiet tal-partijiet dwar ir-rinunzja tad-dritt għall-ħlas skont il-kuntratt jista' jingħad li hemm dik tal-attriċi fejn hija tgħid li kienu l-konvenuti li riedu u fil-fatt tawha ċ-ċavetta, u dik tal-konvenuti fejn huma jgħidu li kienu l-attriċi li talbithom iċ-ċavetta.

Illi din il-Qorti tħoss li mill-kumpless tal-provi jirriżulta ċar li l-konvenuti kienu ċemplu lill-attriċi sabiex jgħidulha li huma ma kinux setgħu jkomplu bil-kirja, u fil-fatt sar appuntament sabiex jiltaqgħu fuq il-post, u jirriżulta li l-iskop kien sabiex il-partijiet preżenti jitkellmu u sabiex tgħaddi din iċ-ċavetta tal-post mingħand il-konvenuti lill-attriċi, tenut kont ukoll tal-fatt li l-attriċi kienet konxja, kemm ta' dak li kienet ġa qaltilha l-konvenuta, u kif ukoll il-post kien qed jinżamm magħluq, u jirriżulta li l-

konvenuti ħadu, jew dakinhar, jew qabel, l-oġġetti li kienu tagħhom mill-istess fond, ħlief għall-cash register, u li l-attriċi effettivament aċċettaw iċ-ċavetta tal-istess fond, mingħajr ebda riserva kwalunkwe. Jidher li l-attriċi kienet konxja ta' dan kollu, tant li ppruvat tirrimedja għal dan bl-ittra tal-11 ta' Settembru, 2006, li biha qalet li hija rċeviet l-istess ċwievet "mingħajr preġudizzju", u wara l-istess ittra hija rċeviet il-cash register fit-13 ta' Settembru, 2006.

Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti tħoss li bl-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attriċi aċċettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat għad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta għall-perijodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal għat-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva għall-użu ta' ħaġa, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suġġett għal-lokazzjoni ġie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissussistix iżjed id-dritt ta' pagament, għaliex f'dan il-każ l-aċċettazzjoni u t-teħid lura tal-post mingħand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba għall-pagament ta' kera, huma inkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob ħlas ta' kera ta' fond, li hija aċċettat li tieħu lura, u l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti tħoss li l-aġir tal-attriċi, li aċċettat iċ-ċwievet mingħand il-konvenuti għall-fond de quo ma jistax ħlief iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja.

Illi dan qed jingħad fil-kuntest tal-fatt, li l-attriċi kellha għażla libera, jekk taċċettax jew le l-istess ċwievet; tant li setgħet liberament tirrifjutahom, ħaġa li ma għamlitx, iżda min-naħa l-oħra ma tistax taċċetta li tieħu l-fond lura, u fl-istess ħin tippretendi li titħallas mingħand il-konvenuti għall-użu ta' fond għal żmien li jiġi wara li hija aċċettat iċ-ċwievet tal-istess mingħandhom, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab għandha u mhux għandhom. Dan il-każ jiddistingwi ruħhu minn dak ta' "**Emmanuel Cauchi et vs BCF Holding Limited et**" (P.A. (RCP) – 28 ta' Ġunju, 2006) peress li f'dak il-każ iċ-ċwievet ġew depożitati l-Qorti, proprju għaliex is-sidien f'dan il-każ ma aċċettawx l-istess.

Illi għalhekk din il-Qorti tħoss li ġie ppruvat a sodisfazzjon tal-Qorti u fil-grad li trid il-liġi li bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi għaddew iċ-ċwievet tal-fond de quo mingħand il-konvenuti għal għand l-attriċi, inkluż il-fatt li l-istess attriċi aċċettat l-istess mingħajr ebda kundizzjoni, dan iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja, u għar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll għar-rinunzja da parte tal-attriċi ta' kull dritt li seta' kellha sabiex tinsisti fuq il-kontinwazzjoni ta' kera di fermo, ħaġa li m'għamlitx, b'dan li l-att tagħha li tirċievi ċ-ċwievet huwa għal kollox inkonsistenti mal-premessa ta' eżistenza ta' relazzjoni

ulterjuri ta' kera. Dan huwa konsistenti anke in vista ta' dak kontenut fl-istess skrittura fejn jidher ċar li l-konsenja taċ-ċwievet lis-sid tekwivali għal terminazzjoni tal-kirja u dan joħroġ ukoll mill-artikolu 17 tal-istess. Huwa wkoll konsistenti ma' dak ritenut fis-sentenza **"Antonio Cafania vs Ronaldo Zahra"** (A.C. – 20 ta' Frar, 1953) fejn ingħad li l-konsenja taċ-ċwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li l-att jagħti titolu u dritt li jaġixxi lill-possessur tal-istess fond.

Illi f'dan jista' wkoll jingħad li f'dan l-isfond ladarba l-konvenuti rritornaw iċ-ċwievet tal-fond lis-sid bil-kunsens u bl-approvazzjoni tagħha, jirriżulta li l-istess attriċi ma hijiex intitolata għall-ebda kera wara ż-żmien li hija ħadet konsenja tal-istess post, għaliex l-istess fond ma ġiex utilizzat mill-konvenuti u lanqas kien iżjed fil-pussess tagħhom. Jingħad f'dan il-kuntest li l-ittra li hija bagħtet lill-konvenuti fil-11 ta' Settembru, 2006, fejn hija żammet iċ-ċwievet tal-istess fond mingħajr preġudizzju, ma tistax tbiddel dak li hija stess kienet għamlet qabel, għaliex meta hija aċċettat iċ-ċavetta jew ċwievet tal-fond de quo hija għamlet dan bla ebda riserva jew kondizzjoni, b'dan li l-ittra hija f'dan is-sens tentattiv min-naħa tal-attriċi sabiex tirrimedja għall-effetti tal-aġir tagħha, ħaġa li fil-mument tal-ispedizzjoni tal-ittra kien tard wisq li jsir. Tali riserva kellha se mai issir kontestwalment mal-aċċettazzjoni taċ-ċavetta, iżda jidher ċar li ċ-ċavetta tal-fond de quo ġiet aċċettata bla ebda kondizzjoni, u allura l-fatt li l-attriċi ħadet pussess tal-fond għandha l-effett naturali tagħha, u ċioe li jittermina l-istess kirja."

Illi l-fatti u ċirkostanzi tal-proċeduri odjerni huma differenti mix-xenarju fuq riferut. Madankollu xorta l-insenjamenti ċitati huma ta' għajnuna għad-determinazzjoni tal-każ odjern. F'dan il-każ meta r-rikorrenti ġew infurmati li s-soċjetà intimata ma setgħetx tkompli bil-kirja m'aċċettatx iċ-ċwievet u għaldaqstant f'dak il-mument stante li s-soċjetà intimata kisret l-obbligazzjonijiet tagħha l-kirja ma ġietx terminata dakinhar tal-31 ta' Ottubru, 2014 meta informat lir-rikorrenti li ma kinitx se tkompli bil-kirja. Madankollu l-mument li r-rikorrenti għażlu li jikru l-fond lil terzi, għalkemm ma ġabrux iċ-ċavetta mir-reġistru tal-Qorti madankollu huwa evidenti li huma ħadu pussess lura tal-fond in kwistjoni. Infatti l-istess rikorrenti eżebew l-iskrittura privata ma' terzi datata 16 ta' Frar, 2015 b'dan li l-perijodu lokatizju beda jiddekorri mill-10 ta' Marzu, 2015. Mid-dokumenti eżebiti mill-istess rikorrenti jirriżulta s-segwenti ftehim:

Mr Franco Beccaria has expressed interest in leasing said property under the terms and conditions listed in the attached agreement. By end of business Wed 4th February, 2015, Mr Beccaria is to make a payment of ... Account holder Jesmond

Attard ... and in this respect, I Jesmond Attard, ... am binding myself to enter in the attached lease agreement by not later than 16th February, 2015.
Ir-rikorrent iffirma dan il-ftehim fid-29 ta' Jannar, 2015. Sussegwentement ġiet iffirmata l-iskrittura privata nhar is-16 ta' Frar, 2015.

Il-Bord se jqis din il-ġurnata tas-16 ta' Frar, 2015 meta l-kirja ġiet terminata u dan billi r-rikorrenti għażel li jikri l-istess fond lil terza persuna. Fid-dawl ta' dan, il-kumpannija intimata għandha tħallas il-kera mill-1 ta' Novembru, 2014 sat-28 ta' Jannar, 2015. Għaldaqstant l-ammont dovut huwa ta' 108 ġurnata multiplikata bl-ammont ta' €90 li jwasslu għal €9,720.

Illi r-rikorrenti qegħdin jippretendu li jitħallsu d-differenza fil-prezz għall-kumplament di fermo *kollu. Dan il-Bord ma jqisx li tali pretensjoni tinkwadra fit-talbiet tar-rikorrenti. Id-differenza fil-kwantum tal-kera tirrappreżenta danni sofferti mill-istess rikorrenti u ma jistgħux jitqiesu fit-talba għall-kera u dan billi ladarba r-rikorrenti krew il-fond lil terzi dan ifisser li l-kirja kienet terminata.*

Illi r-rikorrenti fil-prospett preżentat minnhom talbu wkoll l-ammont ta' €2,790 rappreżentanti xahar moratorium f'Marzu 2014 konċess lill-kumpannija intimata. Tali pretensjoni mkien ma tinkwadra fil-premessi u talbiet fir-rikors promutur u għalhekk il-Bord mhux se jinoltra ruħhu ulterjorment fuq tali pretensjoni.

Fil-prospett ir-rikorrenti jitolbu wkoll il-kera ta' Ottubru 2014. Apparti l-fatt li tali pretensjoni ma tirriżultax fit-talbiet, jingħad ukoll li fi kwalunkwe każ il-kumpannija intimata sostniet li l-kirja ta' Ottubru 2014 kienet imħallsa. Huwa minnu li min jeċċepixxi pagament irid jippruvah, madankollu l-Bord jinsab sajjem minn provi dwar dan fi kwalunkwe każ u dan billi r-rikorrent ma semma xejn fix-xhieda tiegħu.

Illi r-rikorrenti talbu wkoll li l-kumpannija intimata tiġi kkundannata tħallas l-ammont ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma. Ir-rikorrenti ppreżentaw żewġ kontijiet relattivi. F'dawn il-proċeduri xehed ukoll Reuben Bonnici (fn. 8 10 ta' Ottubru, 2018), in rappreżentanza ta' ARMS Limited, li mid-dokumenti ppreżentati l-ammonti indikati fir-rikors promutur jirriżultaw ukoll. Mill-istess dokumenti jirriżulta li fl-10 ta' Diċembru, 2014 tħallas l-ammont ta' €2,121.10. Ma jirriżultax minn min twettaq dan il-ħlas. Is-Sur Degiovanni fix-xhieda tiegħu qal li ma kienx jiftakar jekk tħallsux kontijiet tad-dawl u ilma u li kellu jivverifika. Ebda verifika ma ġiet preżentata in atti. Biss però fuq bilanċ ta' probabbilità l-Bord jinsab konvint li l-kumpannija intimata ma ħallsitx il-kontijiet tad-dawl u ilma dan anki in vista tal-fatt li l-kont datat 4 ta' Diċembru, 2014 (meta allura ċ-ċavetta kienet diġà ġiet depożitata) huwa intestat lil

Jesmond Attard. Biss il-perijodu kien ikopri kontijiet preċedenti. Għalhekk dan l-ammont huwa dovut ukoll.
Fid-dawl ta' dan kollu jsegwi li l-kumpannija intimata għandha tħallas l-ammont ta' €12,396.35. Ikkunsidrat il-fatt li l-kumpannija intimata ħallset depożitu ta' €16,000 mal-iffirmar tal-iskrittura liema depożitu ex admissis ma ġiex ritornat, isegwi li dan id-depożitu għandu jagħmel tajjeb għall-ammont dovut billi jiġi paċut.

Inkwantu għall-ispejjeż tenut kont taċ-ċirkostanzi l-Bord se jiddeċiedi li kull parti tbati l-ispejjeż tagħha.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord jiddisponi mill-kawża billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara l-istess kuntratt ġie terminat fis-16 ta' Frar, 2015.
2. Jiddisponi mit-tieni talba billi jikkundanna lill-kumpannija intimata tħallas lill-atturi s-somma ta' €9,720, b'dan illi tenut kont li l-kumpannija intimata ħallset depożitu ta' €16,000 mal-iffirmar tal-iskrittura ta' lokazzjoni liema depożitu ma ġiex ritornat, isegwi li parti minn dan id-depożitu għandu jagħmel tajjeb għall-ammont dovut billi jiġi paċut.
3. Jiddisponi mit-tielet talba billi jiddikjara li l-kumpannija intimata għandha tħallas lill-atturi s-somma ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma, b'dan illi tenut kont li l-kumpannija intimata ħallset depożitu ta' €16,000 mal-iffirmar tal-iskrittura ta' lokazzjoni liema depożitu ma ġiex ritornat, isegwi li l-kumplament tad-depożitu rimanenti wara li jinqata' l-ammont ta' €9,720 għandu jagħmel tajjeb għall-ammont dovut billi jiġi paċut.
4. Għal kull buon fini, jawtorizza lill-atturi jirtiraw iċ-ċwievet tal-fond mir-reġistru tal-Qorti.
5. Jiċħad l-ewwel eċċezzjoni u jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-kumpannija intimata safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Bl-imgħax kontra s-soċjetà intimata kif mitlub u in kwantu għall-ispejjeż kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.

L-Appell

11. Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza appellata permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fil-21 ta' Frar, 2022, fejn talbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, filwaqt li tilqa' t-talbiet kollha tagħhom.

12. L-appellanti taw riassunt tal-fatti fejn spjegaw li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri nkera fit-3 ta' Marzu, 2014, u l-ftehim bejn il-partijiet kien li l-kirja kellha tkun għal żmien għaxar snin, bl-ewwel tliet snin ikunu *di fermo* u r-rimanenti seba' snin ikunu *di rispetto,* bil-kera ta' €90 kuljum. L-appellanti qalu li l-perijodu *di fermo* kien jiskadi fit-3 ta' Marzu, 2017, u fil-31 ta' Ottubru, 2014, is-soċjetà appellata infurmathom li ma xtaqitx tibqa' marbuta bil-kuntratt ta' kera. L-appellanti qalu li min-naħa tagħhom huma ma qablux li l-kuntratt ta' kera jinħall. Spjegaw li fil-5 ta' Novembru, 2014 s-soċjetà appellata ddepożitat iċ-ċwievet tal-fond taħt l-awtorità tal-Qorti, filwaqt li huma krew il-fond mill-ġdid lil terzi fis-16 ta' Frar, 2015, b'kera li kienet inqas minn dik li kienet miftiehma mas-soċjetà appellata. L-appellanti qalu li l-Bord qies li dan kien il-jum minn meta l-kirja kellha tiġi ddikjarata li ġiet terminata.

13. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata għaliex il-Bord kien żbaljat meta ddeċieda li huma rrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom naxxenti mill-irbit *di fermo* tal-kuntratt ta' kera. Spjegaw li l-Bord qies li ladarba l-appellati ddeċidew li jirrinunzjaw għall-kirja, dawn awtomatikament irrinunzjaw għall-jedd li jitħallsu għall-perijodu li kien baqa' *di fermo.* Komplew jgħidu li biex jissostanzja l-argumentazzjoni tiegħu, il-Bord straħ fuq sentenza

fejn l-inkwilini kienu rritornaw iċ-ċwievet ta' fond mikri bl-aċċettazzjoni tas-sidien, fejn il-Bord ddeċieda li tali aċċettazzjoni ssarrfet f'terminazzjoni tal-kirja, u għalhekk sid il-kera ma setax jibqa' jippretendi l-ħlas tal-kera għaż-żmien li ddekorra wara r-ritorn u l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet. L-appellanti qalu li s-sitwazzjoni odjerna hija kompletament differenti għaliex iċ-ċwievet mhux talli ma ġewx aċċettati minnhom, talli ġew iddepożitati taħt l-awtorità tal-Qorti, u għalhekk ma kien hemm l-ebda rinunzja da parti tagħhom għall-jedd li jitħallsu għall-perijodu *di fermo* kollu. Qalu li wara kollox il-ftehim li kien hemm bejn il-partijiet irid jiġi osservat – *pacta sunt servanda.* L-appellanti qalu wkoll li s-sentenzi tal-Bord jgħallmu li rinunzja trid tkun ċara, fis-sens li ma jkun hemm l-ebda ċirkostanzi li jmeru l-fatt li wieħed ikun qiegħed jirrinunzja għad-drittijiet tiegħu. L-appellanti qalu li huma m'aċċettawx iċ-ċwievet tal-fond, u għalhekk il-Bord ma setax jiddeċiedi li huma rrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom li jitħallsu l-kera għall-perijodu *di fermo.*

14. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati wkoll għaliex fil-fehma tagħhom l-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-inkwilina, ladarba kienet hi li kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt.

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

15. Is-soċjetà appellata wieġbet li s-sentenza tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Qalet li meta l-appellanti krew il-fond lil terzi, dawn kienu qegħdin jirrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom taħt il-kuntratt ta' kera bl-aktar mod ċar, u jekk l-appellanti riedu jinfurzaw il-perijodu *di fermo* kollu, huma kellhom

iżommu l-proprjetà vakanti sabiex l-appellata jkollha d-dritt li terġa' tokkupa l-fond. L-appellata qalet li wara s-16 ta' Frar, 2015, hija ma setgħetx tagħmel dan proprju għaliex l-appellanti krew il-proprjetà lil terzi, u l-aċċettazzjoni *o meno* taċ-ċwievet hija irrilevanti għaliex iċ-ċwievet huma biss simbolu li l-pussess għadda minn parti għal oħra. Qalu li l-appellant ħa lura pussess tal-fond u krieh lil terzi, u kienu dawn it-terzi li kisbu l-pussess esklussiv tal-fond minflok s-soċjetà appellata.

16. L-appellata qalet ukoll li s-sentenza appellata hija ġusta dwar l-ispejjeż, għaliex huwa ġust li l-appellanti jbatu l-ispejjeż wara li l-Bord laqa' l-ewwel talba u t-tieni eċċezzjoni, u dan skont l-artikolu 233(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

17. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet tas-soċjetà appellata.

L-ewwel aggravju: *pacta sunt servanda – kontrattazzjoni ta' perijodu di fermo*

18. L-appellanti jikkontendu li l-kontrattazzjoni ta' perijodu *di fermo* f'kuntratt ta' kiri, jammonta għal danni pre-likwidati. Jgħidu li f'kirja għal tul ta' żmien tinħoloq il-preżunzjoni li l-kera miftiehma bejn il-partijiet trid titħallas kollha. L-appellanti jsostnu li huma m'aċċettawx lura iċ-ċwievet tal-fond, tant

hu hekk li dawn baqgħu ddepożitati taħt l-awtorità tal-Qorti, u għalhekk il-Bord kien żbaljat meta kkonkluda li l-appellanti kienu qablu mat-terminazzjoni tal-kirja. L-appellanti spjegaw li huma krew il-fond lil terzi għaliex riedu jimminimizzaw id-danni għalihom, u l-fond inkera mill-ġdid minnhom b'ammont ta' kera inqas milli kien mikri lis-soċjetà appellata, u huwa għalhekk li huma qegħdin jinsistu għall-ħlas tal-kera li tilfu għall-perijodu *di fermo* miftiehem mas-soċjetà appellata.

19. Il-Qorti tqis li s-sentenzi li jagħmel riferiment għalihom il-Bord fis-sentenza appellata huma kollha deċiżjonijiet konsistenti mal-ħsieb li meta sid il-fond jaċċetta lura ċ-ċwievet mingħand l-inkwilin, hemm rinunzja ċara għal kull jedd naxxenti mill-ftehim lokatizju għall-perijodu tal-kirja *di fermo.* Fil-każ odjern l-appellanti jgħidu li huma m'aċċettawx iċ-ċwievet tal-fond lura. Waqt it-trattazzjoni quddiem din il-Qorti, ingħad mill-appellanti li huma setgħu jikru l-fond lil terzi permezz ta' *spare key*, imma skont is-soċjetà appellata kien hemm żgass tal-bieb min-naħa tal-appellanti. Fis-sentenza appellata il-Bord awtorizza lill-appellanti jirtiraw iċ-ċwievet tal-fond mill-Qorti fejn kienu ddepożitati. Għandu jiġi rilevat li fis-sentenza appellata l-Bord ma ddeċidiex li l-kirja bejn il-partijiet ġiet itterminata dakinhar li esponenti tas-soċjetà appellata ppruvaw jirritornaw iċ-ċwievet tal-fond lura wara li avżaw lill-appellanti li huma ma setgħux ikomplu fil-kirja, imma ddeċieda li l-appellanti għandhom jitqiesu li rrinunzjaw għall-jedd tagħhom għall-ħlas ta' kera għaż-żmien miftiehem *di fermo* minn dakinhar li jirriżulta li sar ftehim għall-kiri tal-fond ma' terzi. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fis-sentenza appellata tal-Bord. Dakinhar li l-

appellanti daħlu f'relazzjoni lokatizja ma' inkwilini ġodda, huma kienu qegħdin jiddikjaraw bl-aktar mod ċar u espliċitu li ma ridux ikomplu fil-kirja kontrattata mal-appellati. Bit-teħid tal-pussess tal-fond mingħand l-appellati u t-trasferiment tal-pussess lil terzi, l-appellanti kienu qegħdin jindikaw lill-appellati li lanqas jekk għas-saħħa tal-argument dawn riedu jbiddlu l-ħsieb tagħhom u jkomplu fil-kirja, huma ma setgħux jagħmlu dan għaliex il-fond kien jinsab fil-pussess ta' terzi. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għal dak li qalet dwar ir-rinunzja din il-Qorti diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Henry Thake *vs*. Carmel sive Lino Borg**[1]:

> *"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."*

20. Tqis illi minkejja li l-appellanti rrifjutaw li jaċċettaw lura ċ-ċwievet tal-fond, li huwa att purament simboliku meta kkonsidrat fl-assjem tal-provi kif jirriżultaw, il-fatt li huma ddeċidew li jibdew relazzjoni lokatizja ġdida ma' terzi għandu jwassal għall-konvinċiment li l-appellanti kienu qegħdin jirrinunzjaw għal kwalsiasi ftehim li kellhom mal-appellati dwar il-kirja ta' dan il-fond. Ma jistgħux l-appellanti issa jersqu quddiem il-Qorti u jippretendu l-ħlas tad-differenza fil-kera bejn l-ammont li kienu ser jirċievu mingħand l-appellanti u kwalsiasi tnaqqis li sofrew, għaliex meta l-appellanti qablu li għandhom jikru l-fond in kwistjoni lil terzi, huma kienu konxji li b'din ir-relazzjoni lokatizja l-ġdida kienet spiċċat darba għal dejjem kull tama li r-relazzjoni lokatizja li kien hemm mal-appellati setgħet tiġi ravvivata. Kienu l-appellanti li nnegozjaw u ftehmu

[1] 25.11.1986.

mal-inkwilini l-ġodda dwar l-ammont ġdid ta' kera li għandhom jibdew jirċievu għall-fond. Għalhekk l-Qorti tqis li d-deċiżjoni tal-Bord li għandu jkun hemm ħlas tal-kera da parti tal-appellati għall-perijodu kollu li fih il-fond dam vakanti, filwaqt li l-appellanti għandhom jitqiesu li rrinunzjaw għal kull ftehim li kellhom mal-appellati b'effett minn dakinhar li bdiet il-kirja l-ġdida, hija ġusta u timmerita konferma. Għaldaqstant mhijiex qegħda tilqa' dan l-aggravju.

It-tieni aggravju: *dwar il-kap tal-ispejjeż*

21. Il-Bord iddeċieda li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha, u dan wara li ġie deċiż li t-talbiet tal-appellanti, rikorrenti quddiem il-Bord, għandhom jiġu milqugħa b'mod limitat, wara li l-Bord qies iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ. Il-Qorti taqbel mal-Bord li f'dan il-każ ma kienx hemm xi parti li tista' titqies li hija telliefa jew rebbieħa tal-kawża, u għalhekk m'hemmx lok li tigi riveduta d-deċiżjoni tal-Bord fil-mod kif alloka l-ispejjeż tal-kawża.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma is-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur