



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2023

Appell Inferjuri Numru: 234/2019/1 LM

Evelyn Vassallo (K.I. nru. 97237 (M)), Frank Vassallo
(K.I. nru. 304365(M)), Janet Vassallo (K.I. nru. 470171(M))
('l-appellati')

vs.

Portelli and Brincat Limited (C 5467), Joseph Portelli
(K.I. nru. 105353(M)) qua garanti

u

Anthony Brincat (K.I. nru. 490256(M)) qua garanti *('l-appellant')*

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Anthony Brincat (K.I. nru. 490256(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fis-26

ta' Ottubru, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premissi, li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Evelyn Vassallo (K.I. nru. 97237(M))**, **Frank Vassallo (K.I. nru. 304365(M))**, **Janet Vassallo (K.I. nru. 470171(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] kif ġej:

“...jiddisponi mill-kawża billi jiċċhad l-eċċezzjonijiet tal-intimati kollha safejn ma humiex kompatibbli ma' dak hawn fuq spjegat, u jilqagħhom għall-bqija, u konsegwentement, filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba; jilqa' limitatament it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti u jikkundanna lill-intimati flimkien, u solidalment bejniethom, iħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €536.69 (ħames mija u sitta u tletin Ewro u disgħa u sittin ċenteżmu) rimbors ta' prezz tas-servizzi tad-dawl u l-ilma kkunsmat minnhom fil-fond mikri lill-kumpannija intimata Portelli & Brincat Ltd, numru 346, Żabbar Road, Fgura; u jilqa' għal kollox il-ħames u s-sitt talbiet tar-rikorrenti u konsegwentement jikkundanna lill-intimati, solidalment bejniethom, iħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €39,043.06 (disgħa u tletin elf u tlieta u erbgħin Ewro u sitt ċenteżmi) bl-imgħax skont il-liġi: b'dan li, f'każ li l-ħlas ta' dawn is-somom isir lir-rikorrenti, għal kollox jew in parti, mill-intimat Anthony Brincat, dan ikollu jedd għal rimbors, mingħand l-intimati l-oħra, tas-somom hekk imħallsa minnu u safejn il-ħlasijiet effettwati jirreferu għal djun li saru dovuti wara t-30 ta' April 2010.

L-ispejjeż tar-rikorrenti fil-kawża jitħallsu mill-intimati, solidalment bejniethom, filwaqt li kull intimat għandu jħallas l-ispejjeż tiegħu fil-kawża.”

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-ħanut 'Portelli & Brincat' f'Triq Ħaż-Żabbar, il-Fgura, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li ġiet konċessa minn missier l-appellati Rosario Vassallo lill-intimat Brincat u lill-appellant Portelli pro et noe permezz ta' ftehim lokatizju tal-20 ta' Diċembru, 1985, skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Fost dawn tal-aħħar, kien ġie patwit permezz tal-klawsola 14 tal-ftehim li l-intimat Brincat u l-appellant Portelli kienu qegħdin

jidhru “...bħala garanti in solidum mal-kumpanija minnhom rappreżentata għaf-favur tas-sid għall-ħlas ta’ kull kera dovut għall-fond in kwistjoni”. Jirriżulta li l-inkwilini bdew jaqgħu lura fil-pagamenti tal-kera u għalkemm debitament interpellati mill-appellati, anki permezz ta’ ittra ufficjali, huma baqgħu morużi iżda żgumbraw mill-fond.

Mertu

3. L-appellati istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta’ rikors ġuramentat fil-21 ta’ Ottubru, 2019, fejn talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

- a) *Jiproċedi għad-deċiżjoni tiegħu bid-dispensa tas-smiġħ tal-kawża ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;*
 - b) *Jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-fond ‘il fuq imsemmi u li jipprefissa żmien biex l-intimati jiġi żgumbrat minn ġo fih; u*
 - c) *Jiproċedi u jiddikjara lil-intimati bħala debituri tar-rikorrenti rappreżentanti mill-bilanċ tal-kera għax-xhur ta’ bejn Lulju u Diċembru 2019 fl-ammont ta’ €6,777.18;*
 - d) *Jikkundanna lill-intimati jħallsu l-ammont dovut f’arretrati ta’ kera ta’ €6,777.18 dovuti għall-iskadenza, kif ukoll l-ammonti dovuti u penali relatati minħabba nuqqas ta’ ħlas fil-ħin għall-utilitajiet fosthom dawl, ilma, telefon, permessi u liċenzji, bl-imgħax skont il-liġi;*
 - e) *Jiproċedi u jiddikjara lil-intimati bħala debituri tar-rikorrenti rappreżentanti mill-ħlas nieqes ta’ kera ai termini ta’ Artikolu 1531D(2) tal-Kodiċi Ċivili għall-perijodu mill-1 ta’ Jannar 2014 sad-19 ta’ Diċembru 2018 fl-ammont ta’ €39,043.06; u*
 - f) *Jikkundanna lill-intimati jħallsu l-ammont dovut f’arretrati ta’ kera ta’ €39,043.06 dovuti ai termini ta’ Artikolu 1531D(2) tal-Kodiċi Ċivili, bl-imgħax skont il-liġi.*
- Bl-ispejjes inklużi dawk tal-ittra ufficjali ta’ 23 ta’ Settembru 2019 kontra l-intimati li jibqgħu minn issa ingunti biex jidhru in subizzjoni.”*

4. L-appellant Brincat laqa' għat-talbiet tal-appellati billi bil-permess tal-Bord mogħti waqt l-udjenja tal-5 ta' Dicembru, 2019 eċċepixxa bil-gurament kif ġej:

"1. Illi in linea preliminari, il-kwistjoni relatata mat-terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament tal-fond in kwistjoni hija sorvolata peress illi s-soċjetà Portelli and Brincat Limited itterminat il-kirja u żgumbrat mill-fond in kwistjoni qabel id-19 ta' Diċembru 2019.

2. Illi in subsidium u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom għar-raġunijiet segwenti:

3. Illi fl-ewwel lok, jiġi eċċepit illi l-konvenut Anthony Brincat ilu li rriżenja minn direttur tal-kumpannija Portelli and Brincat Limited sa mit-30 t'April 2010 fejn hu u martu bieghu sehemhom mill-kumpannija lil Joseph u Carmen Portelli u lil Mauro Portelli skont il-kuntratt li sar għand in-Nutar Marco Burlò fid-data fuq imsemmija, u li ħa jiġi pprezentat fil-mori ta' din il-kawża.

*4. Illi klawżola ewlenija f'dan il-kuntratt, senjatament klawżola 11, tgħid illi kundizzjoni fundamentali tal-kuntratt imsemmi hija li l-vendituri, u ċioe' Anthony u Mary Grace Brincat, jiġu **rilaxxati u liberati b'mod assolut** minn kull garanzija, responsabbiltà jew obligazzjoni assunta minnhom, **jew bħala garanti jew debitur kongunt mal-kumpannija Portelli and Brincat Limited favur kull terza persuna in ġenerali** jew favur bank jew istituzzjoni bankarja jew finanzjarja in partikolari, u dan mhux iktar tard minn ħmistax il-ġurnata wara li jiġi ffirmat il-kuntratt in kwistjoni.*

5. Illi dan il-bdil fil-kumpannija Portelli and Brincat Limited, u ċioe' t-trasferiment ta' ishma kif ukoll ir-riżenja tad-Direttur Anthony Brincat (ID 490256M) ġie rreġstrat mll-MFSA skont il-Companies Act tal-1995 fl-4 ta' Mejju 2010 skont il-ligi.

6. Illi sakemm Anthony Brincat kien wieħed mid-Diretturi tal-kumpannija Portelli and Brincat Limited il-kera tal-ħanut imsemmija dejjem tħallset fil-ħin u qatt ma kien hemm problemi, minkejja l-fatt li ma kien hemm ebda kuntratt ta' kera viġenti bejn il-partijiet għaliex il-kuntratt li kellhom qabel bejniethom kien ilu li skada mill-2001. L-atturi dejjem aċċettaw il-pagamenti mingħand is-soċjetà konvenuta u sarrfu ċ-ċekkijiet tal-kera mingħajr problemi jew ilmenti.

7. Illi l-attur Frank Vassallo kien il-persuna li dejjem ġie għal 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' jaççetta l-kera regolarment mingħand Joseph Portelli u Mauro Portelli, fejn saħansitra Mauro Portelli d-Direttur il-ġdid li xtara l-ishma mingħand Anthony Brincat kien jiffirmalu ç-çekkijiet tal-kera hu personalment. Għalhekk kien ben konsapevoli li l-kawża li fetaħ ma kellix tiġi diretta kontra Anthony Brincat li kien ilu disa' snin li telaq mill-kumpannija, izda kontra Portelli and Brincat Limited u Joseph Portelli u Mauro Portelli bħala d-Diretturi tal-kumpannija presentement.

8. Illi Anthony Brincat ma huwa bl-ebda mod responsabbli għal kwalunkwe kera li tista' tkun dovuta mis-soçjetà konvenuta wara li huwa rriżenja minn Direttur, u għalhekk bl-ebda mod ma jista' jiġi kkundannat jaffettwa ebda ħlas.

9. Illi di più Anthony Brincat mhux il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża u t-talbiet fil-kawża odjerna kellhom jiġu diretti kontra Portelli and Brincat Limited u kontra Joseph Portelli qua garanti biss, u Anthony Brincat bl-ebda mod ma jista' jirrispondi għal tali talbiet.

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-segwenti, minn naħa ta' Joseph Portelli kif ukoll minn naħa tas-soçjetà Portelli and Brincat Limited, gie rikonoxxut illi l-kera għal perijodu ta' bejn Lulju u Diçembru 2019 fl-ammont globali ta' 6,777.18 euro hija dovuta, u filfatt dan l-ammont gie depożitat taħt l-Awtorità tal-Qorti permezz ta' çedola ta' depożitu stante li r-rikorrenti m'acçettawx l-istess.

11. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward li jirrigwarda t-talba għall-ħlas t'arretrati ta' kera għall-perijodu mill-1 ta' Jannar tas-sena 2014 sad-19 ta' Diçembru tas-sena 2018, din it-talba hija waħda infondata u għandha tiġi miçhuda stante li m'hemm ebda arretrati dovuti.

12. Dan salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjeż”.

5. L-intimati pprezentaw it-twegiba tagħhom, anki wara li l-Bord ta d-debitu permiss tiegħu, fit-23 ta' Diçembru, 2019 fejn eççepixxew is-segwenti:

“1. Illi in linea preliminari, it-talba tar-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kera u l-iżgumbrament tas-soçjetà esponenti mill-fond mikri lilha hija sorvolata stante illi l-istess soçjetà esponenti itterminat il-kera, żgumbrat mill-imsemmii fond, u għaddiet lura ç-çwieviet tal-istess lir-rikorrenti illi acçettawhom.

2. *Illi mingħajr prejudizzju għas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu miċhuda għar-ragunijiet segwenti.*
3. *Illi preliminarjament, fl-ewwel lok, mingħajr perġudizzju għas-segweni, l-esponenti għandhom jgħibu prova illi huma l-leġittimi kontraditturi, u dan għaliex il-kuntratt ta' kiri relattiv huwa bejn Rosario Vassallo, l-esponenti, u Anthony Brincat.*
4. *Illi fit-tieni lok, mingħajr perġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrikonoxxu illi l-kera għall-perijodu ta' bejn Lulju u Diċembru 2019 fl-ammont globali ta' €6,777.18 hija dovuta, u di fatti, dan l-ammont għie iddepożitat taħt l-awtorità tal-Qorti biċ-ċedola numru 2301/2019.*
5. *Illi, fit-tielet lok u mingħajr perġudizzju għas-suespost, għal dak illi jirrigwarda t-talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kera għall-perijodu mill-1 ta' Jannar tas-sena 2014 sad-19 ta' Diċembru tas-sena 2018, din it-talba hija ukoll waħda infondata u għalhekk għandha tiġi miċhuda stante illi ma hemm ebda arretrati dovuti.*
6. *Illi f'dan ir-rigward, is-soċjetà esponenti, għajr għall-kera għall-perijodu ta' bejn Lulju u Diċembru 2019, dejjem ħallset il-kera, liema kera dejjem għiet aċċettata mir-rikorrent bla problemi ta' xejn.*

Salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjeż”.

Is-Sentenza Appellata

6. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segweni konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

“Ikkunsidra wkoll li:

Preliminarjament, dan il-Bord għandu quddiemu l-eċċezzjoni tal-intimat Anthony Brincat li mhuwiegħ leġittimu kuntradittur biex iwiegħeb għat-talbiet li fadal tar-rikorrenti, għaliex huwa żvesta ruħu mill-ishma u mill-interess u l-kariga li kellu fil-kumpannija intimata bi ftehim li għamel fit-30 ta' April 2010 mal-intimat l-ieħor Joseph Portelli u martu Carmen Portelli, u ma' binhom Mauro Portelli.

Huwa minnu li, fir-relazzjonijiet interni bejn l-intimati, l-intimat Joseph Portelli u l-kumpannija intimata Portelli & Brincat Limited ħelset 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' bejgħ ta' ishma, fol. 129 sa 130). Però rriżulta mill-provi li din l-assenjazzjoni ta' drittijiet u obbligi baqgħet res inter alios acta għar-rikorrenti, li ma pparteċipawx fiha, ma aċċettawhiex, u lanqas kienu notifikati biha fit-termini tal-art. 1471 tal-Kodiċi Ċivili. Fin-nuqqas ta' dan, u kif provdut ċar fl-art. 1472 tal-Kodiċi Ċivili, għar-rigward tar-rikorrenti kredituri, 'id-debitur ma jistax jeċċepixxi ċ-ċessjoni kontra l-kreditur tiegħu'. Naturalment, fir-relazzjonijiet interni bejn l-intimati, il-ftehim li sar bl-iskrittura tat-30 ta' April 2010, u speċjalment il-ħelsien mill-obbligi tal-ħlas tad-djun u tal-garanziji, jibqa' jgħodd. Għalkemm ir-rikorrent Frank Vassallo ddikjara li ma jafx għalxhiex l-interpellanzi għall-ħlas tal-arretrati tal-kera ma sarux ukoll lill-intimat Anthony Brincat, dan il-Bord jidhirlu, fuq bilanċ ta' probabilitajiet, li r-rikorrenti kienu jafu, jew tal-anqas kellhom għalxhiex jaħsbu, li t-tmexxija tan-negozju tal-kumpannija intimata inkwilina tagħhom kien għadda għal kollox, jew fis-sustanza, għand l-intimat l-ieħor Joseph Portelli, u li kien proprju għalhekk li l-interpellanzi ma sarux ukoll lill-intimat l-ieħor Brincat. Mill-banda l-oħra, l-intimat Brincat ma kellux raġuni tajba fil-liġi għalxhiex iqis li l-obbligi tal-kumpannija intimata fir-rigward tat-terzi ma kinux jikkonċernawh aktar, ladarba għażel li ma jfittix l-aċċettazzjoni jew l-għarfien mit-terzi taċ-ċessjoni u r-rilaxx, kif meħtieġ bil-liġi.

Għaldaqstant, filwaqt li jiċċhad l-eċċezzjoni tal-intimat Anthony Brincat dwar li mhuwiex legittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti li jonqos jiġu deċiżi, dan il-Bord ser iqis dan kollu t'hawn fuq fil-parti dispozittiva.

Fil-mertu, dan il-Bord allura jonqsu jiddeċiedi dwar it-talba tar-rikorrenti għall-ħlas taż-żidiet fil-kera dovuti skont l-art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili għaż-żmien li għadda bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru 2018 (fn. 29 Bejn l-20 ta' Diċembru 2018 u l-31 ta' Diċembru 2018 tħallas parti mill-awment, però mhux sħiħ, ara fol. 38, para. 16), u t-talbiet tagħhom għall-ħlas tal-bilanċ tal-kera ta' wara dovut minħabba fit-tnaqqis tal-ispejjeż miċ-Ċedola ta' Depożitu, u għar-rimbors tal-prezz tas-servizzi kkunsmati mill-kumpannija intimata sakemm irritornaw iċ-ċwievet tal-fond mertu tal-kawża fil-Figura. Dwar l-ispejjeż imnaqqsa mill-kera depożitata fir-Registru tal-Qorti permezz taċ-Ċedola ta' Depożitu numru 2301/19 (fn. 30 Bejn l-20 ta' Diċembru 2018 u l-31 ta' Diċembru 2018 tħallas parti mill-awment, però mhux sħiħ, ara fol. 38, para. 16), li giet preżentata fl-4 ta' Diċembru 2019 mill-kumpannija intimata, u allura jum biss qabel id-data li fiha bdiet tinstema' din il-kawża, ir-rikorrenti ma jiċċdux li huma volontarjament żbankaw il-kera depożitata bl-imsemmija Ċedola ta' Depożitu, u lanqas ressqi prova li tali żbank sar mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tagħhom li jirkupraw il-bilanċ, jew għat-talbiet tagħhom fil-kawża għall-ħlas ta' dak l-istess ammont. Huwa minnu li irriżulta li r-rikorrenti qatt ma kienu offruti l-ħlas hekk depożitat, u għalhekk l-intimati ma kellhomx

raġuni tajba għalfejn jiddepożitawh fil-Qorti, a spejjeż tar-rikorrenti. Però huwa minnu wkoll li r-rikorrenti kellhom l-għażla li ma jiżbankawx dak l-ammont kif depożitat – allura bit-tnaqqis tal-ispejjeż (fn. 31 'is-somma ta' €6,777.18 sabiex ikopru l-bilanċ tal-kera rimanenti għax-xhur ta' Lulju, Awwissu u Settembru 2019, u l-kera għax-xhur ta' Ottubru, Novembru u Diċembru 2019, u jiġu liberament żbankati mill-intimati prevja r-rilaxx tad-debita riċevuta skont il-Liġi') – inkella li jzommu fermi l-jeddijiet tagħhom għall-ħlas ta' dawk l-ispejjeż. Fiċ-ċirkostanzi, u fin-nuqqas ta' prova ċara dwar din ir-riżerva, dan il-Bord mhux f'qagħda li jilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħlas tal-bilanċ allegatament dovut lilhom f'dan ir-rigward.

Kwantu għar-rimbors tal-prezz tas-servizzi kkunsmati fil-fond mikri sa meta l-intimati rritornaw iċ-ċwieviet tal-fond battal lir-rikorrenti, dan il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimati verament naqsu li jhallsu dan il-bilanċ, u li r-rikorrenti filfatti hallsu minflokhom biex inaqqsu mid-danni li kienu qed iġarrbu u jkunu f'qagħda jerġgħu jikru l-fond kummerċjali lil haddieħor. Jirriżulta ppruvat ukoll li l-kont, li tiegħu qed jintalab ir-rimbors, jasal sal-qari meħud fl-20 ta' Diċembru 2019, meta giet ritornata ċ-ċavetta, u dan l-intimati ma jikkontestawhx (fn. 32 Fol. 65 sa 67). L-intimati ma ressqu ebda difiża ġustifikata għal dan in-nuqqas, u għalhekk dan il-Bord ser jgħaddi biex jillikwida l-prezz tas-servizzi dovut mill-intimati Portelli & Brincat Limited bħala debitur prinċipali, u l-intimati l-oħra bħala garanti solidali magħha, lir-rikorrenti, fl-ammont ta' €536.69 (hames mija u sitta u tletin Ewro u disgħa u sittin ċenteżmu).

Kwantu imbagħad għall-kwistjoni prinċipali bejn il-partijiet, u ċioe t-talba tar-rikorrenti li jirċievu l-awmenti dovuti lilhom fuq il-kera pattwit fil-kuntratt ta' kiri, skont l-art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili, dan il-Bord ser jirreferi l-ewwelnett għal din id-disposizzjoni, li tipprovi 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-perijodu originali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' hmistax 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 sena bi hmistax 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. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittiehed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprietà kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta'

regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel h̄las tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dhul 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 ufficjali 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-każ, m'hemmx kwistjoni li fl-2010, il-kirja tal-fond 346, Żabbar Road, Fgura, ma kinetx għadha fil-perjodu oriġinali tagħha, imma kienet qed tiġi rilokata favur il-kumpannija intimata bis-saħħa tal-art. 3 tal-Kap. 69. M'hemmx kwistjoni wkoll li, mill-kuntratt ta' kiri ta' bejn il-partijiet datat 20 ta' Diċembru 1985, il-ftehim dwar awmenti kien limitat għaž-żmien oriġinali tal-kiri, u li għaž-żmien ta' rilokazzjoni ma kien hemm ebda ftehim stipulat għal żidiet perjodiċi fil-h̄las tal-kera. Irriżulta pruvat ukoll li l-partijiet fil-kirja ma ttentaw jilħqu ebda ftehim dwar awmenti fil-kera ta' dan il-fond wara l-1 ta' Jannar 2010, u mix-xieħda ta' Mauro Portelli li daħal azzjonist tal-kumpannija intimata aktar tard dik is-sena stess, jidher ċar li ma setax kien hemm lok għal ftehim dwar awment fil-kera (fn. 33 'Li kieku konna nafu li l-kera kienet hekk konna noħorġu qabel', fol. 147).

Konsegwentement, jirriżultaw sodisfatti kollha r-rekwiziti biex dan il-Bord jista' jqis li fl-1 ta' Diċembru 2010 skatta l-obbligu tal-kumpannija intimata li tibda tħallas kera awmentat bil-perċentaġġ elenkati fl-art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili.

L-intimati jinsistu ħafna fuq li r-rikorrenti rrinunzjaw għal dawn l-awmenti għaliex damu disa' snin biex għarrfuhom li l-kera kellha togħla skont il-liġi, u li għalhekk l-awmenti fil-kera setgħu jintalbu biss b'mod prospettiv, u mhux ukoll b'mod retroattiv.

Dan il-Bord però ma jistax jaqbel ma' din it-teżi, u dan għaliex il-liġi stess tgħid bil-maqlub. Id-disposizzjonijiet rilevanti f'dan ir-rigward huma l-art. 1160 sa 1162 tal-Kodiċi Ċivili dwar l-estinzjoni tal-obbligazzjoni bil-mezz tal-h̄las:

1160. Jekk, f'każ ta' kera, imgħaxijiet, jew h̄lasijiet 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 gie mħallas jekk –

(a) il-partijiet ikunu għamli bejniethom kontijiet ġenerali ta' dak li l-parti l-waħda kellha tagħti lill-oħrajn, għall-anqas tliet darbiet wara li jagħlaq id-dejn, mingħajr ma semmew xejn dak id-dejn jew mingħajr ma għamli 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 tarricevuta tal-aħħar kont ġenerali.

1162. F'kull wieħed mill-kazijiet 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.

*L-intimati naqsu li jressqu l-prova li r-rikorrenti aċċettaw il-ħlas tal-kera offrut lilhom bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-aħħar tas-sena 2018 għas-saldu, u allura bl-eskluzjoni tal-awmenti dovuti lilhom bil-ligi. Ir-rinunzja tal-jedd trid tkun ċara, espressa u ċerta. Għall-kuntrarju, jirriżulta mill-atti li, tal-anqas għar-rigward tal-iskadenzi li għalqu fis-sena 2019, ir-rikorrenti aċċettaw il-ħlas tal-kera mingħajr preġudizzju għall-jedd tagħhom għall-ħlas taż-żidiet għall-iskadenzi ppreċedenti (fn. 34 Fol. 50 sa 51). Kif qalet tajjeb il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Paul Zarb et vs Emanuel Ellul et** (fn. 35 Per Imħ. Sciberras, 1.11.2006), ċitata mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet orali tagħhom, il-preżunzjoni ta' ħlas ta' bilanċi anterjuri bl-aċċettazzjoni tal-pagamenti offruti għall-iskadenzi sussegwenti, imsemmija fl-art. 1160 tal-Kodiċi Ċivili, ma tapplikax fil-kaz odjern għaliex l-intimati Portelli u Portelli & Brincat Limited jammettu huma stess li qatt ma ħallsu dan id-dejn. Il-Bord fela wkoll il-komputazzjonijiet preżentati mir-rikorrenti u jagħtihom raġun ukoll li dawn l-arretrati jammontaw b'kollox għal disgħa u tletin elf u tlieta u erbghin Ewro u sitt ċenteżmi (€39,043.06)."*

L-Appell

7. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fl-4 ta' Novembru, 2022 fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

"...timmodifika s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi, mogħtija fis-26 ta' Ottubru 2022, u teħles lill-intimat Anthony Brincat minn kull kundanna jew debitu fil-konfront tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi fil-konfront tal-bqija tal-partijiet appellati."

Jispjega li l-aggravju tiegħu huwa li r-rilokazzjoni *ope legis* tal-kirja originali, ma wasslitx ukoll sabiex tiġgedded il-garanzija personali b'mod awtomatiku.

8. L-appellati pprezentaw it-twegiba tagħhom waqt l-udjenza tat-8 ta' Frar. 2023 fejn iddikjaraw li l-appell odjern għandu jiġi miċħud għal dawk ir-raġunijiet li huma jfissru fit-twegiba tagħhom, u dan billi s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż kontra l-appellant.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellati.

10. L-appellant jissottometti li skont il-liġi, ir-rilokazzjoni *ope legis* tal-kirja original għal żmien sittax-il sena, ma ġgibx magħha awtomatikament it-tiġdid tal-garanzija personali għall-istess żmien kif mogħtija fil-kuntratt ta' kiri. Jgħid dan fejn meta ngħatat il-garanzija fl-1985, ħadd ma kien basar li ħamsa u għoxrin sena wara l-liġi kienet ser tinbidel sabiex b'hekk il-kera kellha tizdied b'modalità li dwarha ma kien hemm l-ebda ftehim bejn il-partijiet. Jikkontendi li għalhekk il-Bord żbalja meta sabu responsabbli bħala garanti anki għaž-żidiet fil-kera li daħlu fis-seħħ permezz tal-liġi fl-2010 u sussegwentement, u jirriveva s-segventi punti: (a) il-garanzija li huwa kien ta kienet għal perijodu ta' sittax-il sena, jiġifieri għat-terminu sħiħ tal-kuntratt ta' kiri li ffirmit is-soċjetà intimata li tagħha huwa kien direttur; (b) ir-rilokazzjoni mogħtija bl-artikolu 3 tal-Kap. 69 ma tħaddanx ukoll estensjoni tal-garanzija mogħtija minn terz, u jinvoqa d-disposizzjonijiet tal-para. (c) tas-subartikolu 1233(1) tal-Kap. 16 favur tiegħu; (c)

il-garanzija li kien ta kienet fuq dawk il-kundizzjonijiet imfissra fil-kuntratt ta' kiri, iżda permezz tal-emendi tal-2010 inbidlet is-sitwazzjoni għal kollox u dan fejn meta għe emendat l-aħħar l-artikolu 1531D tal-Kap. 16, huwa kien digà rriżenja mill-kumpanija u b'hekk tilef il-kontroll ta' dak li hija setgħet tagħmel; (d) meta huwa ta l-garanzija fl-1985, dan kien fuq kuntratt ta' kiri ta' sittax-il sena, fejn permezz tal-klawsola 3 tiegħu kien hemm imfisser b'mod ċar l-awmenti fil-kera, u huwa ma jstax jinżamm responsabbli għall-awmenti li saru sussegwentement permezz tal-liġi; (e) jekk din il-Qorti taċċetta li l-garanzija għet estiza flimkien mar-rilokazzjoni tal-fond, anki fl-2010 meta l-kera żdiedet *ope legis*, dan ifisser li l-garanzija tkun qegħda tiġi aċċettata fil-għama avolja huwa ma jkun intrabat qatt għall-kera kif awmentata skont il-liġi; (f) dan huwa konsonanti mal-prinċipji legali tal-istatut tal-garanzija, fejn id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1929 tal-Kodiċi Ċivili huma ċari fejn il-limiti msemmija huma marbutin maċ-ċirkostanzi aċċessorji għad-debitu oriġinali mill-mument li ngħatat il-garanzija, u kwalunkwe obligazzjoni għal ammonti ikbar u 'l hinn minnhom, għalhekk ma tistax torbtu, u għalhekk il-Bord kien żbaljat fid-deċiżjoni tiegħu. L-appellant jissottometti li din il-Qorti għandha tikkunsidra: (a) li meta huwa ffirmat l-garanzija, dan għamlu billi kellu quddiemu l-kundizzjonijiet ċari sabiex b'hekk seta' jipprevedi l-effetti tagħhom *ai termini* tal-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili; (b) huwa qatt ma seta' jipprevedi li l-legislatur ħamsa u għoxrin sena wara kien ser jagħmel liġi li permezz tagħha l-kera kienet ser togħla bil-ħmistax fil-mija u sussegwentement bil-ħamsa fil-mija għas-snin ta' wara; (ċ) ir-rilokazzjoni saret f'żmien partikolari u f'kuntest ċert, iżda l-garanzija m'għandhiex tiġgedded ukoll awtomatikament saħansitra wara l-2010 meta l-emendi biddlu l-limiti li fihom ingħatat l-imsemmija garanzija; (d)

skont il-para. (ċ) tas-subartikolu 1233(1) tal-Kodiċi Ċivili, garanzija għandha ssir permezz ta' att pubbliku jew b'kitba privata, u għalhekk ma jistax ikun hemm estensjoni awtomatika tagħha *ope legis* jew mod ieħor; (d) jekk il-Qorti taċċetta l-estensjoni tal-garanzija *ai termini* tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16, dan ikun bi ksur tal-artikolu 1929 tal-istess liġi għaliex il-limiti tal-garanzija ġew stabbiliti fil-kuntratt u mil-liġi fiż-żmien li ngħatat; (e) jekk il-Qorti tonqos milli tapplika dan il-prinċipju, huwa ser jispiċċa jsofri billi jkollu jhallas dejn li mhuwiex tiegħu, li mhuwiex skont l-obbligi tal-garanzija tal-1985.

11. L-appellati min-naħa tagħhom isostnu li l-appell odjern għandu jiġi miċhud minn din il-Qorti. Jikkontendu li l-argument tal-appellant jinsab kontraddett bil-fatti u bil-liġi. Huma jirrivaw li qatt ma kienu parti mill-ftehim li sar bejn l-appellant u l-intimat Portelli, li huwa *res inter alios acta* fil-konfront tagħhom, u saħansitra qatt ma kienu jafu bih sakemm ġew istitwiti l-proċeduri odjerni. L-appellati jagħmlu riferiment għall-klawsola 11(a) tal-kuntratt pubbliku, u għall-fatt li l-Bord ċaħad l-eċċezzjoni tal-appellant li huwa ma kienx legittimu kuntradittur peress li huwa kien biegħ l-ishma tiegħu fis-soċjetà intimata u anki rriżenja mill-pożizzjoni tiegħu. Imbagħad l-appellanti jissollevaw kwistjoni oħra li tolqot il-validità tal-appell innifsu. Jirrivaw li hawnhekk l-appellant qed jagħmel eċċezzjoni ulterjuri fuq il-mertu, bi ksur tad-dritt tad-*doppio esame*, għaliex huwa qatt qabel quddiem il-Bord ma kien eċċepixxa li r-rilokazzjoni *ope legis* tal-kirja originali *ai termini* tar-Regolament 3 tal-Kap 69 taħt l-istess pattijiet u kundizzjonijiet tal-ftehim lokatizju ma ġgibx mill-ewwel l-estensjoni tal-garanzija personali. Għalhekk ukoll l-appellant kien qed jagħmel riferiment għall-ewwel darba għad-disposizzjonijiet tal-para. (ċ) tas-subartikolu 1233(1) u tal-artikolu 1929 tal-Kodiċi Ċivili. Jikkontendu li dawn id-

disposizzjonijiet tal-liġi ma jnaqqsu xejn mis-sentenza appellata, iżda wkoll ma jaqgħux fil-parametri tal-kwistjoni legali jew tal-eċċezzjonijiet magħmulin quddiem il-Bord, u għalhekk m'għandhomx jiġu ttrattati issa fl-istadju tal-appell. Filwaqt li l-appellati jiċċitaw dak li jipprovdi l-artikolu 728 tal-Kap. 12, jissottomettu li għaladarba l-appellant ma pprezentax rikors taħt dan l-artikolu tal-liġi, huwa ma jistax jippretendi li illum jipprezenta eċċezzjonijiet godda fil-mertu. Jirrilevaw li dan il-prinċipju huwa wieħed rikonoxxut mill-Qrati u huma jgħaddu sabiex jiċċitaw diversi sentenzi tal-Qorti tal-Appell sabiex isaħħu l-argument tagħhom. Dwar il-mertu, l-appellati jissottomettu li ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li l-ftehim lokatizju baqa' jiġgedded minn sena għal sena wara l-għeluq tat-terminu oriġinal tiegħu fis-sena 2001, u għalhekk l-appellant bilkemm jista' jippretendi li huwa seta' jaħrab mill-obbligi kuntrattwali tiegħu għaliex dawn ma kien qed jieħu xejn minnhom. Jgħidu li huwa naqas milli jressaq prova li l-partijiet kienu qablu li l-garanzija ma kellhiex tibqa' fis-seħħ wara l-iskadenza tal-perijodu oriġinali tal-kirja, anzi għall-kuntrarju l-prova tiegħu permezz tal-affidavit tikkonferma li l-ftehim lokatizju baqa' jiġi estiż fl-intier tiegħu bil-garanzija wkoll. L-appellati jissottomettu li huma ma kienux jaqblu li l-estensjoni tal-garanzija kellha ssir bil-miktub, u jirrilevaw li meta l-partijiet kienu ftehm fuq il-lokazzjoni, il-liġi li kienet tipprovdi għal rilokazzjoni skont l-istess kundizzjonijiet kienet ilha fis-seħħ għal mill-inqas sitt (6) snin sħaħ, u għalhekk il-partijiet kienu jafu sew li l-liġi kienet tobbligahom li jestendu l-kirja bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet li ntrabtu bihom oriġinarjament. Jirrilevaw ukoll li mkien ma gie miftiehem li l-garanzija kellha tispicċa mal-iskadenza tal-perijodu oriġinali ndikat fil-ftehim lokatizju, u l-klawsola 14 tal-ftehim turi l-kuntrarju. L-appellati jissottomettu li meta

wieħed jidħol f'kuntratt, huwa jkun qiegħed jaqbel li l-imsemmi kuntratt għandu jkun skont il-liġi, u li għandu wkoll jiġi eżegwit skont il-liġi, u jekk l-appellant xtaq li jzomm id-diskrezzjoni li joħroġ mill-garanzija jew li din tkun taħt kundizzjoni, dan kellu jiġi ndikat fil-ftehim lokatizju. Jerggħu jagħmlu riferiment għall-klawsola 14 tal-kuntratt, u jgħidu li din hija ċara u inekwivoka fejn tolqot kull kera dovuta. L-appellati għal darb'oħra jirrivaw li l-ftehim tat-30 t'April, 2010, kien jipprovdi għar-relazzjonijiet interni bejn l-intimati. Jikkontendu li huma bħala eredi ta' Rosario Vassallo li favurih saret il-garanzija, ma jagħmlux parti minn dak il-ftehim, u għalhekk dak li ġie kkuntrattat baqa' *res inter alios acta* għalihom, fejn huma qatt ma rrilaxxaw jew aċċettaw iċ-ċessjoni tad-drittijiet tagħhom fil-konfront tal-appellant. Jekk l-intenzjoni tiegħu permezz tal-ftehim tat-30 t'April, 2010 kien li jidħol debitur ieħor minfloku, l-appellati jgħidu li l-appellant kellu jitlob ir-rilaxx mingħandhom, u konsegwentement galadarba l-ftehim lokatizju baqa' jiġġedded, huwa baqa' marbut li jagħmel tajjeb għall-ammonti tal-kera dovuta mill-inkwilina lilhom.

12. Il-Qorti tikkunsidra li kif sewwa jirrivaw l-appellati, l-aggravju tal-appellant jikkostitwixxi eċċezzjoni ġdida f'dawn il-proċeduri. Minn qari tan-nota ta' eċċezzjonijiet tiegħu pprezentata quddiem il-Bord fid-19 ta' Diċembru, 2019, jirrizulta li l-argument li qed iressaq l-appellant illum quddiem din il-Qorti qatt ma sar quddiem il-Bord. Il-Qorti tirrileva li diversi drabi rriteniet li mhux permissibbli li jitressqu argumenti ġodda quddiemha bħala Qorti tal-Appell u li ma jkunux tressqu u ġew ittrattati mill-Bord. Dan għaliex b'hekk l-appellant ikun qiegħed iċaħħad lill-parti l-oħra mid-dritt tal-eżami doppju tal-kwistjoni sollevata minnu, u għalhekk jekk din tiġi ttrattata l-parti l-oħra tiġi ppreġudikata fid-difiża tagħha.

13. Għaldaqstant din il-Qorti għandha tastjeni milli tieġu konjizzjoni tal-appell odjern.

Decide

Għar-raġunijiet premissi l-Qorti tastjeni milli tieġu konjizzjoni tal-appell imressaq mill-appellant, bl-ispejjeż kontrib.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**