MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2023

Appell Inferjuri Numru 234/2019/2 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 *('l-appellanti')*

u Anthony Brincat (K.I. nru. 490256(M)) qua garanti

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Joseph Portelli (K.I. nru. 105353(M))** fil-kwalità tiegħu personali, kif ukoll in rappreżentanza tas-soċjetà intimata **Portelli & Brincat Limited (C 5467)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant Joseph Portelli pro et noe'], 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 premessi, 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 jiċħad 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.”*

<u>Fatti</u>

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 Joseph 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-kumpannija minnhom rappreżentata għaf-favur tas-sid għall-ħlas ta' kull kera dovut ghall-fond in kwistjoni".* Jirriżulta li l-inkwilini bdew jaqgħu lura fil-pagamenti tal-kera u għalkemm debitament interpellati mill-appellati, anki permezz ta' ittra uffiċjali, huma baqgħu morużi, iżda żgumbraw mill-fond.

<u>Mertu</u>

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) Jipproċedi għad-deċiżjoni tiegħu bid-dispensa tas-smigħ 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

ċ) Jipproċedi 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) Jipproċedi 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' Arikolu 1531D(2) tal-Kodiċi Ċivili, bl-imgħax skont il-liġi.

Bl-ispejjes inklużi dawk tal-ittra uffiċjali ta' 23 ta' Settembru 2019 kontra l-intimati li jibqgħu minn issa inġunti biex jidhru in subizzjoni."

4. L-intimat Brincat laqa' għat-talbiet tal-appellati billi bil-permess tal-Bord mogħti waqt l-udjenza tal-5 ta' Diċembru, 2019 eċċepixxa bil-ġurament 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 biegħu 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 ppreżentat 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 ċioé Anthony u Mary Grace Brincat, jigu ***rilaxxati u liberati b'mod assolut*** *minn kull garanzija, responsabbiltà jew obbligazzjoni assunta minnhom,* ***jew bħala garanti jew debitur konġunt mal-kumpanija 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 hmistax il-gurnata wara li jigi ffirmat il-kuntratt in kwistjoni.*

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

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. Iżda minkejja dan huwa xorta baqa' jaċċetta l-kera regolarment mingħand Joseph Portelli u Mauro Portelli, fejn saħansitra Mauro Portelli d-Direttur il-ġdid li xtara l-ishma minghand Anthony Brincat kien jiffirmalu ċ-ċekkijiet 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, iżda 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-soċjetà 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-soċjetà Portelli and Brincat Limited, ġie rikonoxxut illi l-kera għall-perijodu ta' bejn Lulju u Diċembru 2019 fl-ammont globali ta' 6777.18 euro hija dovuta, u filfatt dan l-ammont ġie depożitat taħt l-Awtorità tal-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu stante li r-rikorrenti m'aċċettawx 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' Diċembru tas-sena 2018, din it-talba hija waħda infondata u għandha tiġi miċħuda stante li m'hemm ebda arretrati dovuti.

12. Dan salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjeż".

5. L-appellant Joseph Portelli pro et noe ppreżenta t-tweġiba tiegħu fit-23 ta' Diċembru, 2019 fejn eċċepixxa s-segwenti:

"1. *Illi in linea preliminari, it-talba tar-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kera u l-iżgumbrament tas-soċjetà esponenti mill-fond mikri lilha hija sorvolata stante*

illi l-istess soċjetà esponenti itterminat il-kera, żgumbrat mill-imsemmi fond, u għaddiet lura ċ-ċwievet tal-istess lir-rikorrenti illi aċċettawhom.

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda għar-raġunijiet segwenti.*

3. *Illi preliminarjament, fl-ewwel lok, mingħajr perġudizzju għas-segwenti, l-esponenti għandhom jġibu 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 preġudizzju 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 ġie iddepożitat taħt l-awtorità tal-Qorti biċ-ċedola numru 2301/2019.*

5. *Illi, fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju 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 miċħuda 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 ġiet 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-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra wkoll li:

Preliminarjament, dan il-Bord għandu quddiemu l-eċċezzjoni tal-intimat Anthony Brincat li mhuwiex leġittimu kuntradittur biex iwieġeb 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' probabiltajiet, 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 jiċħad l-eċċezzjoni tal-intimat Anthony Brincat dwar li mhuwiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti li jonqos jiġu deċiżi, dan il-Bord ser iqis dan kollu t'hawn fuq fil-parti dispożittiva.

*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-Fgura.*

Dwar l-ispejjeż imnaqqsa mill-kera depożitata fir-Reġistru 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 ġiet 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 jiċħdux li huma volontarjament żbankaw il-kera depożitata bl-imsemmija Ċedola ta' Depożitu, u lanqas ressqu 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 jżommu 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-ċwievet tal-fond battal lir-rikorrenti, dan il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimati verament naqsu li jħallsu dan il-bilanċ, u li r-rikorrenti filfatt ħallsuh minflokhom biex inaqqsu mid-danni li kienu qed iġarrbu u jkunu f'qagħda jerġgħu jikru l-fond kummerċjali lil ħaddieħor. Jirriżulta ppruvat ukoll li l-kont, li tiegħu qed jintalab ir-rimbors, jasal sal-qari meħud fl-20 ta' Diċembru 2019, meta ġiet 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-intimata Portelli & Brincat Limited bħala debitur prinċipali, u l-intimati l-oħra bħala garanti solidali magħha, lir-rikorrenti, fl-ammont ta' €536.69 (ħames 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 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-perijodu 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</u> <u>b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud</u> <u>mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera</u>

dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull 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. Fin-nuqqas 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-każ, m'hemmx kwistjoni li fl-2010, il-kirja tal-fond 346, Żabbar Road, Fgura, ma kinetx għadha fil-perijodu 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 għaż-żmien oriġinali tal-kiri, u li għaż-żmien ta' rilokazzjoni ma kien hemm ebda ftehim stipulat għal żidiet perijodiċi fil-ħlas 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-xiehda 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-rekwiżiti 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-ħlas:*

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 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 tarriċevuta tal-aħħar kont ġenerali.

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

*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-esklużjoni tal-awmenti dovuti lilhom bil-liġi. 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-każ 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 erbgħin Ewro u sitt ċenteżmi (€39,043.06)."*

<u>L-Appell</u>

7. L-appellant Joseph Portelli pro et noe ppreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fl-14 ta' Novembru, 2022, fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

> *"...tħassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-26 ta' Ottubru 2022, li laqgħet il-ħames u sitt talba tar-rikorrenti, billi tiċħad l-istess ħames u sitt talba tar-rikorrenti, tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat appellanti, u tikkonferma l-bqija tas-sentenza. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti."*

Jispjega li l-aggravju tiegħu huwa li l-Bord iddeċieda ħażin li mill-1 Diċembru, 2010 is-soċjetà appellanta kienet taħt l-obbligu li tħallas kera awmentata *ai termini* tal-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili.

8. L-appellati ppreżentaw it-tweġiba tagħhom fit-12 ta' Diċembru, 2022, fejn iddikjaraw li l-appell odjern għandu jiġi miċħud għal dawk ir-raġunijiet li huma jfissru fit-tweġiba tagħhom, u dan billi s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż kontra l-appellant Joseph Portelli pro et noe.

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

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

10. L-appellant Joseph Portelli pro et noe jispjega li l-aggravju tiegħu huwa li l-Bord iddeċieda ħażin li mill-1 ta' Diċembru, 2010 is-soċjetà appellanta kienet taħt l-obbligu li tħallas kera awmentata *ai termini* tal-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili. Irrileva li l-Bord ikkunsidra wkoll li ma kinitx saret prova li l-kera min-naħa tal-intimati għall-perijodu bejn Jannar 2010 u Diċembru 2019 kienet tħallset

għas-saldu. Jissottometti li huwa ma jaqbilx ma' dawn il-konklużjonijiet għal żewġ raġunijiet prinċipali: (a) qabel saret l-interpellazzjoni min-naħa tal-appellati għall-awment fil-kera, huma kien aċċettaw il-pagamenti kollha mingħajr riżerva. Jikkontendi li meta l-kera nbidlet, l-obbligu ma kellux jaqa' biss fuq l-inkwilin, u l-appellati kellhom javżawh li l-kera kienet ser tiżdied u kemm kellha tkun il-kera l-ġdida. Hawnhekk jinvoka prinċipju ġenerali li jekk persuna tkun f'qagħda li teżerċita dritt, iżda minflok tħalli ż-żmien għaddej, għandu jiġi kkunsidrat li dik il-persuna tkun irrinunzjat għal dak id-dritt. Hawnhekk l-appellant pro et noe jagħmel riferiment għal sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, **L&D Attard Company Limited *vs.* Joseph u Antonia konjuġi Mifsud**[1] sabiex jissostanzja l-argument tiegħu. Jgħid li huwa forsi biss wara l-preżentata tal-ittra uffiċjali li l-appellati setgħu reġgħu akkwistaw id-dritt li jitolbu għal żieda fil-kera, u dan mid-data tal-ittra uffiċjali 'l quddiem; (b) skont is-subartikolu 9(a) tal-Kap. 69, sid il-kera għandu d-dritt li jitlob ir-ripreża tal-fond jekk huwa jkun interpella l-inkwilin għal żewġ skadenzi jew iżjed, u dan ikun naqas milli jħallas. Jistaqsi li kkunsidrata l-analoġija, jista' sid il-kera jitlob l-awmenti fejn huwa qatt m'għamel talba għalihom? Jirrileva li huwa filfatt kien ħallas il-kera kollha dovuta minn Jannar 2010 sa Diċembru 2018. Hawnhekk l-appellant pro et noe jgħid li jkun opportun li huwa jagħmel riferiment għal ċerti prinċipji ġenerali fil-materja tal-ħlas jew tan-nuqqas ta' ħlas tal-kera, u għalhekk jgħaddi sabiex jiċċita dak li qalet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited *vs.* Albert Mizzi et**.[2]

---

[1] Q.A.(Inf,), 25.01.2006.
[2] 27.11.2009.

11. L-appellati min-naħa tagħhom isostnu li l-appell odjern għandu jiġi miċħud minn din il-Qorti. Huma jindirizzaw iż-żewġ punti li jqajjem l-appellant pro et noe kif ġej: (a) l-awmenti fil-kera mposti mil-liġi huma assoluti u mhux kundizzjonali, u b'riferiment għall-para (b) tal-artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili, jissottometti li l-liġi ma tħalli l-ebda dubju li l-appellant Joseph Portelli pro et noe huwa obbligat li jħallas l-awment fil-kera skont ukoll kif iddeċieda l-Bord. Jirrileva li l-artikolu 1554 tal-Kap. 16 kien ukoll ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 bl-introduzzjoni tal-kliem '*kif stabbilit bil-liġi',* u liema Att ġab fis-seħħ l-artikolu 1531D tal-Kap. 16. Għal dak li jirrigwarda l-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2010 sal-31 ta' Diċembru, 2013, l-appellant Joseph Portelli pro et noe jaċċetta li l-arretrati huma preskritti, iżda huma kisru l-preskrizzjoni fir-rigward tal-arretrati dovuti għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2014 sad-19 ta' Diċembru, 2018 permezz ta' żewġ ittri uffiċjali tas-27 ta' Novembru, 2018 u t-23 ta' Settembru, 2019. Jikkontendu li l-allegazzjoni tal-appellant Joseph Portelli pro et noe li huma kienu rrinunzjaw għall-arretrati stante li aċċettaw il-ħlas mingħajr riżerva, ma tirriżultax la fil-fatti u lanqas fil-liġi jew fil-ġurisprudenza. Wara li jagħmlu diversi riferenzi għall-ġurisprudenza, l-appellati jissottomettu li kwalunkwe rinunzja trid tkun ċara u inekwivoka u fil-każ odjern kif sewwa għaraf il-Bord, l-appellant Joseph Portelli pro et noe naqas li jressaq prova tar-rinunzja. Jgħidu li donnu l-istess appellant Joseph Portelli pro et noe qiegħed jippretendi li r-riżerva '*mingħajr preġudizzju'* kellha ssir għal kull ħlas u meta saret, din kellha tapplika b'mod prospettiv u mhux retroattiv. Jispjegaw li kien biss wara li ħadu parir legali li huma bdew jaċċettaw il-kera bil-kliem '*without prejudice'* miktuba fuq l-irċevuta. Dwar is-sentenza li għaliha għamel riferiment l-appellant Joseph Portelli pro et noe fl-ismijiet **L&D Attard Company Limited**

***vs.* Joseph Mifsud et**, l-appellati jirrilevaw li din ma kinitx tirrigwarda arretrati ta' kera iżda żgumbrament. Madankollu huma ħadu l-passi kollha neċessarji u raġonevoli sabiex jissalvagwardjaw u jinfurzaw id-dritt tagħhom għall-ħlas tal-arretrati *ai termini* tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16, u ma kien hemm l-ebda ċirkostanzi kongruwi li jwasslu għall-konklużjoni li huma kienu irrinunzjaw għad-dritt tagħhom għall-ħlas. Huma hawnhekk jagħmlu riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **John Muscat et *vs.* Ellcee Nautical Supplies Limited**[3], u jiċċitaw dak li qalet hemmhekk f'ċirkostanzi simili dwar ir-rinunzja skont il-liġi; (b) għal dak li jirrigwarda l-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 invokat mill-appellant Joseph Portelli pro et noe, l-appellati jissottomettu li dan m'għandu l-ebda rilevanza jew applikabbiltà hawnhekk. L-istess jgħidu fir-rigward tas-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament iopreseduta, fl-ismijiet **B. Tagliaferro and Sons Limited *vs.* Albert Mizzi et** li għaliha jagħmel riferiment l-appellant Joseph Portelli pro et noe, u li kienet tinvolvi kwistjoni ta' tpaċija u ripreża tal-fond, żewġ kwistjonijiet li ma kienux jagħmlu parti mill-proċeduri odjerni.

12. Il-Qorti tgħid li l-Bord kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu. L-ewwel kwistjoni li jqajjem l-appellant Joseph Portelli pro et noe, hija li l-Bord kien skorrett meta ddeċieda li l-obbligu min-naħa tas-soċjetà appellanta bħala inkwilina sabiex tħallas il-kera kif awmentata *ai termini* tal-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, ġie fis-seħħ fl-1 ta' Diċembru, 2010. Il-Bord hawnhekk ikkunsidra dak li jiddisponi għalih l-artikolu tal-liġi u osserva li l-kirja tal-fond ma kinitx fil-perijodu oriġinali tagħha u l-ftehim bejn il-partijiet dwar l-awmenti kien biss għaż-żmien oriġinali

[3] 18.11.2019.

tal-kirja u mhux għall-perijodu ta' rilokazzjoni. Osserva wkoll li l-partijiet ma kienu laħqu l-ebda ftehim dwar awmenti fil-kera għall-perijodu wara l-1 ta' Jannar, 2010, u li skont ix-xhieda ta' Mauro Portelli li kien sar azzjonist fl-istess sena, kien jirriżulta li ma setax kien hemm lok għal ftehim dwar awment fil-kera. B'hekk il-Bord sewwa wasal sabiex iddikjara li kienu sodisfatti r-rekwiżiti kollha sabiex jiġu applikati d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-awment.

13. Il-Bord imbagħad għadda sabiex ikkunsidra punt ieħor li kien qed jiġi dibattut. Għaraf li l-intimati kienu qegħdin jisħqu sew fuq il-fatt li l-appellati kienu rrinunzjaw għall-awmenti skont il-liġi, stante li skont huma dawn kienu damu disa' snin sabiex għarrfuhom li l-kera kellha togħla skont il-liġi. B'hekk qal li l-intimati kienu qegħdin jippretendi li l-awmenti setgħu jintalbu biss b'mod prospettiv iżda mhux retroattiv. Il-Bord sostna li huwa ma kienx jaqbel mal-argument tal-intimati għaliex il-liġi filfatt kienet tgħid il-kuntrarju, u hawn iċċita d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1160 sa 1162 tal-Kodiċi Ċivili dwar l-estinzjoni tal-obbligazzjoni permezz tal-ħlas. Tajjeb osserva li l-intimati kienu naqsu milli jressqu prova li l-appellati kienu aċċettaw il-ħlas tal-kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2018 għas-saldu u b'hekk tgħid il-Qorti jkunu tilfu d-dritt li jitolbu għall-awmenti skont il-liġi wkoll jekk huma ma kienux konxji tal-fatt li dawn kienu dovuti. Il-Bord irrileva li r-rinunzja għandha tkun ċara, espressa u ċerta, u hawn sab li għal dak li jirrigwarda l-iskadenzi li għalqu fis-sena 2019, l-appellati kienu aċċettaw il-ħlas tal-kera mingħajr preġudizzju għad-dritt li jitolbu ħlas għaż-żieda dovuta fuq l-iskadenzi ta' qabel, fattur ieħor tgħid il-Qorti tassew importanti li jimmilita kontra l-pożizzjoni tal-appellant

Joseph Portelli pro et noe. Il-Bord imbagħad għamel riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **Paul Zarb et *vs.* Emanuel Ellul et**[4] u ċċitata mill-appellati stess, u qal li il-preżunzjoni tal-ħlas kif imfissra fl-artikolu 1160 tal-Kodiċi Ċivili ma kinitx tapplika fil-każ odjern, stante li s-soċjetà appellanta ammettiet li hija qatt ma ħallset dan id-dejn. B'hekk iddeċieda li l-awmenti kienu dovuti lill-appellati.

Il-Qorti tikkondividi dawn il-ħsibijiet tal-Bord u filwaqt li tagħmilhom tagħha, tgħid li m'għandha xejn iktar x'iżżid fir-rigward.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiċħad l-appell tal-appellant Joseph Portelli pro et noe, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha anki fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż.

L-ispejjeż tal-appell odjern għandhom jitħallsu mill-appellant Joseph Portelli pro et noe.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur

[4] 01.11.2006.