MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta’ Novembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 88/2017 LM

Vincent Curmi (K.I. nru. 182942M), Geraldina Cassar Torregiani (K.I. nru. 603738M), Neville Curmi (K.I. nru. 443740M), Noel Curmi (K.I. nru. 205748M) u Joanne Portelli (K.I. nru. 183455M), u b’digriet tas-17 ta‘ Lulju, 2024, l-atti ġew trasfużi fil-persuni ta’ Michael Curmi, Carol Cassar Torregiani u Elizabeth Curmi wara li ġie nieqes Vincent Curmi
(‘l-appellati’)

vs.

F. Mercieca & Sons Mobili Limited (C 4970)
(‘is-soċjetà appellanta’)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **F. Mercieca & Sons Mobili Limited (C 4970)** [minn issa ’l quddiem ‘is-soċjetà appellanta’], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’],

fil-11 ta' Diċembru, 2023 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Vincent Curmi (K.I. nru. 182942M), Geraldina Cassar Torregiani (K.I. nru. 603738M), Neville Curmi (K.I. nru. 443740M), Noel Curmi (K.I. nru. 205748M)** u **Joanne Portelli (K.I. nru. 183455M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tas-soċjetà intimata, kif ġej:

> "*Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:*
>
> *1. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà intimata;*
> *2. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-kera bejn il-partijiet hija terminata;*
> *3. Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi ċ-ċwievet ġew iddepożitati fil-mori ta' dawn il-proċeduri (fn. 51: Għal dan il-Bord, huwa ċar mill-assjem tal-provi li d-depożitu taċ-ċwievet kien wieħed inkundizzjonat, fis-sens li s-soċjetà intimata mhijiex qiegħda tippretendi aktar xi forma ta' titolu fuq il-fond in kwistjoni);*
> *4. Jilqa' t-tielet talba u b'hekk, għar-raġunijiet hawn fuq epurati, jikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitta u erbgħin elf, tliet mija u tmintax-il Euro u tliet ċenteżmi (€46,318.03ċ), bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.*
>
> *L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà intimata.*"

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors ippreżentat mir-rikorrenti quddiem il-Bord, dawn spjegaw li huma jikru lis-soċjetà intimata l-fond numru 82, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], permezz ta' kuntratt datat it-18 ta' Ġunju, 2002. Spjegaw li skont dan il-ftehim, il-fond kien inkera għal perijodu ta' għaxar snin mit-18 ta' Ġunju, 2002, b'kera inizjali fl-ammont ta' €2,329.37 fis-sena, li kellu jiżdied kull sena wara l-ewwel sentejn b'5% fuq is-sena preċedenti, VAT eskluża, u liema kera kellha titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti spjegaw li s-soċjetà intimata kienet dejjem twiegħed li ser tħallas il-kera dovuta inkluż l-

arretrati, imma l-kera qatt ma tħallset skont il-ftehim, minkejja li din baqgħet iżżomm iċ-ċwievet tal-fond fil-pussess tagħha. Ir-rikorrenti qalu li s-soċjetà intimata naqset ukoll milli tonora kundizzjonijiet oħra imposti fil-kuntratt ta' kiri. In vista ta' dan, ir-rikorrenti talbu lill-Bord (i) jiddikjara li l-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet, illum skada u ġie tterminat, u fin-nuqqas tawtorizza t-terminazzjoni u/jew ix-xoljiment tal-kiri tal-fond, minħabba morożità u nuqqas ta' adempiment tal-obbligi tal-kirja; (ii) jikkundanna lis-soċjetà intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju tiżgombra mill-fond u troddu lura fi stat ta' manutenzjoni tajba; (iii) jikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas l-arretrati kollha tal-kera dovuta u/jew jekk ikun il-każ, il-kumpens għall-użu tal-istess fond bl-imgħax skont il-liġi; (iv) salv kull provvediment ieħor li jista' jitqies xieraq u opportun.

3. Is-soċjetà intimata wieġbet li dan il-fond kien sa mill-bidu tal-kirja, meqjus li huwa inokkupabbli, u huwa għalhekk li hija naqset mill-obbligi kuntrattwali tagħha. Qalet ukoll li fil-fatt hemm proċeduri ġudizzjarji li jinvolvu uħud mir-rikorrenti, fosthom il-proċeduri quddiem qorti ta' ġudikatura kriminali fl-ismijiet **Il-Pulizija (Spettur Kevin J. Farrugia) *vs.* Josef Curmi** (deċiżi mill-Qorti tal-Maġistrati bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali fis-26 ta' Novembru, 2008), u **F. Mercieca & Sons Mobili Limited (C4970) *vs.* Josef Curmi (K.1. nru. 372960M)** (Rikors Ġuramentat numru 1112/09, li kien skedat għall-għoti tas-sentenza fit-13 ta' Ottubru 2017). Qalet ukoll li b'żieda mal-premess, il-kirja ntemmet fis-17 ta' Ġunju, 2012, u għalhekk il-perijodu tal-kuntratt għadda, bir-riżultat li l-ewwel talba tar-rikorrenti hija superfluwa. Is-soċjetà intimata eċċepiet ukoll li hija kienet dejjem lesta li tirritorna l-pussess ta' dan il-fond, u hija kienet dejjem disposta li tirritorna ċ-ċwievet tal-fond lura lis-sidien, iżda dan ma sarx għaliex

r-rikorrenti ma ridux jieħdu konjizzjoni tal-qagħda tal-fond. Is-soċjetà intimata qalet li hija ngħatat pussess mingħajr aċċess, u huwa għalhekk li issa li r-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord, hija m'għandha l-ebda għażla għajr li tiddepożita ċ-ċwievet taħt l-awtorità tal-Qorti. Is-soċjetà intimata eċċepiet ukoll li, f'każ li l-Bord jiskarta l-argument tagħha li f'dan il-każ m'hemmx kirja, l-azzjoni hija milquta mill-preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu din il-kirja dejjem jekk setgħet tingħata, ġiet fi tmiemha fis-17 ta' Ġunju, 2012. Is-soċjetà intimata eċċepiet ukoll li t-tieni parti tat-tielet talba hija għal kollox 'il barra mill-kompetenza tal-Bord, għaliex dan ma jistax jistabbilixxi kumpens għal fond li baqa' ma ġiex okkupat.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

4. Permezz tas-sentenza mogħtija mill-Bord fil-11 ta' Diċembru, 2023, dan iddeċieda fis-sens li (i) ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà intimata; (ii) laqa' l-ewwel talba tar-rikorenti, u ddikjara li l-kirja bejn il-partijiet hija tterminata; (iii) astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, u dan billi ċ-ċwievet tal-fond fil-mori ta' dawn il-proċeduri ġew iddepożitati taħt l-awtorità tal-Qorti, (iv) u laqa' t-tielet talba, u b'hekk ikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitta u erbgħin elf, tliet mija u tmintax-il Euro u tliet ċenteżmi (€46,318.03ċ), bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Kunsiderazzjonijiet Legali***
>
> *Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali relattivi, iżda preliminarjament, ser jibda biex iqis, żewġ eċċezzjonijiet imressqa mill-intimata fl-eċċezzjoni numru erbgħa (4) tar-risposta tagħha, u ċioe dik tal-*

preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dik tal-inkompetenza tal-Bord.

Dwar l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord li jistabbilixxi kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni

Illi l-intimata, fit-tieni parti tar-raba' eċċezzjoni tagħha, teċċepixxi l-inkompetenza ta' dan il-Bord li jistabbilixxi kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri oltre d-data tat-terminazzjoni tal-kera.

Illi din it-talba tar-rikorrenti saret in vista tal-fatt li sal-mument li ġew intavolati dawn il-proċeduri fil-konfront tal-intimata, iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni, (ħames snin wara li l-perijodu ta' lokazzjoni skont il-ftehim kien spiċċa) kienu għadhom fil-pussess tas-soċjetà intimata stess.

Kien proprju fir-risposta tagħhom illi eċċepew illi ser jiddepożitaw iċ-ċwievet il-Qorti fiċ-ċirkostanzi.

Illi mhux kontestat li l-vertenza ta' bejn il-partijiet, hija emanenti minn relazzjoni ta' sidien il-kera u inkwilina, skont kuntratt ta' kirja kummerċjali bejn il-partijiet.

Illi għal dan il-Bord, ma hemm xejn li jillimitah milli jiddeċiedi anke fuq il-parti tat-tielet talba tiegħu li tirrigwarda kumpens għall-okkupazzjoni oltre d-data tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, anke għaliex mill-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kien fis-seħħ fil-mument li ġiet intavolata din il-kawża, u ċioe wara l-emendi bl-Att X tal-2009, u qabel l-emendi tal-Att XXVIII tal-2019, ma jagħmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore *u kirjiet mitmuma, iżda jispeċifika li l-Bord hu kompetenti jiddeċiedi* "kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri". (*fn. 30: ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri), deċiża fis-16 ta' Diċembru, 2015 fl-ismijiet **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** fejn intqal:* "Għall-finijiet ta' kompetenza, il-liġi ma tagħmilx distinzjoni jekk fiż-żmien li l-attur jipproponi l-kawża l-kirja tkunx għadha fis-seħħ jew le. Mill-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili ma jirriżultax li l-kompetenza tal-Bord tiddependi mill-eżistenza ta' lokazzjoni fiż-żmien li tiġi proposta l-kawża ... Il-pretensjoni tal-atturi hi bbażata fuq obbligi kuntrattwali li jemanu mill-kuntratt ta' lokazzjoni li kien hemm bejn il-kontendenti. Ġialdarba l-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-Bord għandu: "... il-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali", għal din il-qorti hu evidenti li t-talba għall-ħlas ta' kera taqa' fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-lokazzjoni għadhiex in vigore jew le. Provvediment li ma jagħmilx distinzjoni f'liema perijodu jkun sar il-kuntratt ta' lokazzjoni."). *L-interpretazzjoni diverġenti inizjali wara l-emendi tas-sena 2009 ġew iċċarati b'numru ta' sentenzi linjari li jgħidu li anke wara terminazzjoni ta' kirja (fn. 31: fost diversi*

*wieħed il-Bord jirreferi, kemm minħabba f'dak hemm deċiż u kemm minħabba r-rakkolta ġurisprudenzjali hemm magħmula, għas-sentenza fl-ismijiet **Lisa Barker et vs Jeanette Critien** (Rik. App. Nru: 198/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar l-4 ta' Ottubru, 2019), ġialadarba kwistjoni tkun relatata ma' dik ir-relazzjoni ġudizzjarja, huwa dejjem il-Bord li Jirregola l-Kera li jibqa' kompetenti.*

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-parti tal-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda u l-Bord jiddeċiedi li huwa kompetenti li jaqta' din il-kawża.

Dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta

Illi l-kuntratt ta' kera sar f'Ġunju 2002 u kien għal perijodu ta' għaxar snin, u għalhekk kellu mħallas sas-17 ta' Ġunju, 2012. Ir-rikors odjern ġie ppreżentat fit-28 ta' Ġunju, 2017 u ċioe ftit iżjed minn ħames snin wara li l-kera kienet ġia tterminata.

*Illi madanakollu huwa magħruf li ż-żmien tal-preskrizzjoni jrid jiġi eżaminat fid-dawl tal-azzjoni magħmula mir-rikorrent. Għalhekk il-kejl irid isir fuq l-azzjoni kif promossa u mhux fuq xi kawżali li l-intimat jaħseb kellha tkun il-bażi tal-azzjoni. (fn. 32: fost diversi, il-Bord jisssenjala dak li ġie raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Falzon Service Station Limited et pro et noe vs Korporazzjoni Enemalta et**, (Rik. App. Nru: 533/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-23 ta' Novembru, 2020 meta ngħad hekk:* "Hekk ukoll tajjeb jingħad li l-liġi tagħti għażla lil kull min jiftaħ kawża kif ifassal l-azzjoni mressqa minnu u hija fuq din l-għażla li jiddependi l-eżitu tal-istess azzjoni. Dan ifisser li jekk l-attur jagħżel li jressaq il-pretensjonijiet tiegħu kontra parti fuq kawżali partikolari, l-eċċezzjoni li titressaq bħala parti mid-difiża kontra l-azzjoni magħmula kontriha, trid titkejjel fuq dik il-kawżali u mhux fuq xi ħaġa oħra. Kwindi dak li jrid jiġi mistħarreġ f'din il-kawża huwa jekk in-nuqqas li dwaru l-atturi jilmentaw fil-konfront tal-konvenuti appellati huwiex wieħed marbut mal-kuntratt, kif isostnu l-appellanti jew mod ieħor.") *Huwa proprju għalhekk li ġudikant għandu jara l-ewwel jekk l-artikolu tal-preskrizzjoni jkunx jgħodd għall-azzjoni mressqa qabel ma jistħarreġ il-provi dwar jekk it-terminu jkun għadda jew b'xi mod ieħor sospiż jew rinunzjat. (fn. 33: F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Phyllis Farrugia vs Attard Services Limited**, (Rik. App. Nru: 634/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn ingħad hekk:* "Il-Qorti għalhekk trid tqis jekk l-artikolu tal-preskrizzjoni li jkun ġie eċċepit ikunx jgħodd għaċ-ċirkostanzi tal-azzjoni li l-eċċezzjoni trid twaqqaf, qabel ma tgħaddi biex tistħarreġ il-provi.") *F'każ li dan ma jkunx applikabbli għall-azzjoni mressqa, allura eżami ulterjuri tal-provi jkun wieħed inutili. (fn. 33: f'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Western Company Limited vs Salvu Pisani et**, (Rik App Nru:*

718/2022/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2023 fejn ġie mfakkar hekk: "..... f'każ li ż-żmien preskrittiv invokat ma jkunx jgħodd għall-għamla ta' kawża li tkun, allura jkun ta' xejn li l-Qorti toqgħod tqis il-provi"*.).* *Illi applikat dan għat-talba li tikkonċerna l-arretrati ta' ħlas ta' kera, huwa bil-wisq ċar li l-artikolu residwali utilizzat mhuwiex tajjeb (fn. 35: l-artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk:* "azzjonijiet għall-ħlas ta' **kull kreditu ieħor** li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku. ***(enfasi tal-Bord)****) u għalhekk ma jistax jirnexxi.*

Illi għalhekk, il-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif indikata mill-intimata, tista' titqies biss, versu l-ħames snin okkupazzjoni tal-intimata fil-perijodu bejn it-terminazzjoni tal-kera fis-17 ta' Ġunju, 2012 u d-data ta' meta saret iċ-ċedola, iżda ġaladarba l-eċċezzjoni ġiet miktuba b'tali mod li tattakka biss l-ewwel parti tat-tielet talba (l-arretrati ta' kera), il-Bord ma jistax jeżamina aktar l-istess. Fi kwalunkwe każ, hija ġusta l-osservazzjoni magħmula mir-rikorrent fin-nota finali tiegħu meta jgħid li f'dan il-każ seħħ l-għarfien tal-obbligazzjoni ta' ħlas.

Illi tenut dan kollu, il-Bord ma jistax jilqa' dik l-eċċezzjoni kif magħmula mis-soċjetà intimata, anke għaliex id-direttur, fix-xhieda tiegħu (fn. 36: a fol. 101 u 102 tal-proċess) ma ċaħadx li huwa dovut iħallas il-kera lir-rikorrenti, anzi proprju wera li kien dejjem lest li jħallas il-kera ġaldarba tingħalaq il-kawża l-oħra kontra Josef Curmi. Dak l-għarfien da parti tad-debitur iservi bħala interruzzjoni taż-żmien li jkun qiegħed jiddekorri kontra l-kreditur. (fn. 37: artikolu 2133 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Wara kollox, huwa ben stabbilit, illi f'każ ta' dubju fil-preskrizzjoni, dan għandu jmur kontra l-eċċipjent. (fn. 38: ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili deċiża fit-30 ta' Ottubru, 2003, fl-ismijiet ***<u>Stencil Pave (Malta) Limited vs Dr Maria Deguara bħala Sindku u Paul Gatt bħala Segretarju Eżekuttiv għan-nom u in rappreżentanzza tal-Kunsill Lokali Naxxar</u>*** *(Rik. Nru. 1656/2001/1),* "Illi, kif ingħad iżjed 'il fuq, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trid tingħata tifsira restrittiva, u għalhekk jekk ikun jeżisti xi dubju dwar l-applikabilità taż-żmien preskrittiv minn dak li jirriżulta mill-atti, tali dubju għandu jmur kontra l-eċċipjent."

Illi, in vista tas-suespost, din il-parti tar-raba' eċċezzjoni tal-intimata, qiegħda tiġi miċħuda.

Mertu

Illi dan il-Bord huwa rinfaċċjat b'sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti krew fond kummerċjali lill-intimata għall-perijodu fiss ta' għaxar snin u dan sar kollu bi skrittura appożita li ma hemmx kontestazzjoni dwarha. Min-naħa tar-rikorrenti, huma jargumentaw li

krew il-fond in kwistjoni lill-intimata u baqgħu qatt ma tħallsu kera kif maqbul skont il-kuntratt mingħand l-intimata. Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li huma ma ngħatawx pussess lura tal-fond tant li ċ-ċwievet baqgħu għand l-intimata sakemm imbagħad ġew depożitati fil-Qorti meta nfetħet din il-kawża mir-rikorrenti. Da parti tal-intimata, ma hemmx kontestazzjoni li l-fond ġie mikri lilha b'kuntratt ġdid, wara li kien diġà mikri lilha fil-passat. Anqas ma hu kontestat li qabel il-kuntratt tal-2002, kien hemm xi kwistjonijiet ta' arretrati ta' kera fuq l-istess fond u bejn l-istess partijiet, liema kwistjonijiet ġew solvuti wara li wkoll kienet saret kawża appożita. L-intimata tressaq id-difiża li filwaqt li hu minnu li ngħatat il-fond mertu tal-proċeduri b'titolu ta' kera, hija ma setgħet qatt taċċedi f'dak il-fond u tużah għall-iskop li għalih inkera, u dan minħabba perikolu.

Illi għalhekk, il-pern tad-difiża tal-intimata huwa li hi ma għandhiex tħallas kera ta' fond li ġie konċess lilha bil-kuntratt tal-2002 imma li hi ma setgħetx tgawdi u/jew tagħmel użu minnu. L-intimata ssostni li hi ngħatat pussess mingħajr aċċess. Fil-fatt l-intimata kważi tiddubita kemm il-kirja in kwistjoni kienet fil-fatt tali li għandha titqies hekk minħabba li tgħid li l-post ma setax jintuża.

Illi bħala prinċipju ġenerali, sid il-kera hu inter alia*, obbligat, mingħajr ebda ħtieġa ta' ftehim speċjali, li jżomm il-ħaġa mikrija fi stat li tista' tintuża għall-iskop li għalih ġiet mikrija u li jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu bil-kwiet għall-perijodu lokatizju kollu. (fn. 39: artikolu 1539 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta).*

Illi in oltre, sid il-kera huwa wkoll obbligat bil-liġi li jikkunsinna dak li jikri fi stat tajjeb ta' tiswija, tant li l-liġi tispeċifika r-rimedji tal-inkwilin f'istanzi partikolari fejn it-tiswijiet ma jsirux jew idumu ma jsiru. (fn. 40: ara l-artikoli 1540 et seq tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fl-ambitu ta' dawn l-obbligazzjonijiet ta' sid il-kera, il-Bord irid iqis iċ-ċirkostanzi speċifiċi ta' dan il-każ, mill-provi kollha prodotti, jekk hux il-każ li s-sidien il-kera naqsu minn dawn l-obbligi meta krew il-fond in kwistjoni lill-intimata, biex b'hekk ikun jista' jiddeċiedi jekk id-difiża mressqa mill-intimata issibx bażi jew le.

Illi mill-provi li għandu quddiemu dan il-Bord, jirriżulta li ma kien hemm xejn ħażin jew ta' perikolu per se fil-fond mikri lill-intimata minn sid il-kera. Dan ġie kkonfermat ukoll mill-Periti Tekniċi tal-Bord (fn. 41: a fol. 38 tal-proċess "Mill-aċċess ma jirriżultax li kien hemm xi difetti strutturali fil-fond"*.) Il-ħsara u l-perikolu li kkonstata l-Perit ex parte tal-intimata, Brian Curmi, kien fil-fatt ġej minn proprjetà separata, ta' terz u mhux ta' sidien il-kera. Dan il-fatt ġie stabbilit anki minn Marcel Mercieca li xehed in eżami u in kontro-eżami f'dawn il-proċeduri in rappreżentanza tal-intimata bħala direttur tal-istess.*

Illi b'hekk mhux kontestat li l-perikolu li kkonkluda li kien hemm il-Perit Curmi ma kienx fil-kontroll ta' sidien il-kera, tant li l-intimata stess ħadet passi legali, bi proċedura appożiti fil-konfront tat-terz sid il-proprjetà li minnha kien ġej il-perikolu u liema proċeduri hija finalment ħarġet rebbieħa fihom.

Illi mill-provi prodotti anqas ma jirriżulta li kien sar xi forma ta' inventarju jew deskrizzjoni tal-istat tal-fond meta dan ġie mikri, tant li mix-xhieda ta' Vincent Curmi emerġa li l-kuntratt ta' lokazzjoni ġie ffirmat il-Qorti bejn il-partijiet.

Illi filwaqt li l-Bord jifhem il-ħsieb tal-intimata li toqgħod fuq il-parir tal-perit tagħha u ma tużax il-fond biex tevita kwalsiasi perikolu, (liema perikolu ġie mhux biss ikkonfermat mill-perit ex parte tal-intimata, imma wkoll mill-proċeduri meħuda mill-intimata kontra t-terz), il-Bord irid issa jqis il-kwistjoni taż-żamma taċ-ċwievet mill-intimata tul il-perijodu kollu ta' lokazzjoni u anke sa ħames snin wara.

Illi l-Bord iqis illi ai termini tal-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet, skont il-klawsola numru 10.3, l-intimata setgħet tittermina l-kuntratt għal kwalsiasi raġuni billi tagħti sitt xhur notice *bil-miktub. Huwa ben stabbilit fil-liġi u anke fil-ġurisprudenza nostrana li l-kuntratt ta' bejn il-partijiet (li l-kontenut tiegħu u l-eżistenza tiegħu mhux ikkontestati mill-ebda parti), huwa l-liġi ta' bejniethom. (fn. 42: artikolu 992 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta –* "992 (1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li għamluhom."

Illi ġialdarba l-kuntratt kien jagħti lill-intimata kull jedd li tittermina għal kwalsiasi raġuni, ftit li xejn tista' tinftiehem id-deċiżjoni tal-intimata li ma titterminax il-kera u tibqa' żżomm iċ-ċwievet tal-fond, mhux biss sat-terminazzjoni tal-kera imma wkoll għal snin wara, meta hija kienet daqshekk deċiża li l-fond mikri kien inokkupabbli.

Illi b'ħarsa lejn l-Artikolu 1550 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta (fn. 43: Dan jgħid hekk – "Sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji li terzi persuni, b'għemilhom, jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara tal-jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tiegħu nnifsu". *Sa fejn hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Joseph Loporto vs Sundown Court Ltd****, (App. Ċiv. Nru.: 99/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fejn ġie spjegat hekk:* "Tali jsib spjegazzjoni mid-disposta tal-artikolu 1550 tal-Kodiċi Ċivili għal liema tirreferi s-soċjetà appellanti. In effetti dan l-artikolu jikkontjeni previżjoni dupliċi in mertu għal-molestji possibbli li jistgħu jiġu arrekati minn terzi lill-paċifiku godiment fir-rapport lokatizju. Hekk, il-godiment jista' jiġi mfixkel minn pretiżi ta' natura ġuridika da parti ta' terzi li jikkampaw drittijiet kontrastanti ma' dawk tal-inkwilin. Altrimenti, il-molestji jistgħu jinsorġu minn ċerti attivitajiet materjali ostativi li

jiddiminwixxu illeġittimament il-godiment tal-kerrej. Dawn huma l-molestji di fatto dwar liema sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej, u dwarhom il-kerrej għandu awtonomija li jaġixxi. Dan ikkonsiderat hu sew rifless mis-silta li ssegwi, estratta mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, Sede Ċivili, tal-5 ta' April, 1953 in re: "Giuseppe Caruana - vs - Carmelo Caruana et": - "Ġeneralment, hija molestja ta' fatt dik li tnaqqas jew tippriva lill-konduttur materjalment mit-tgawdija jew l-użu ta' ħaġa mikrija, mingħajr ma tolqot il-ħaġa fiha nnifisha; tkun offiża personali lill-konduttur, li tagħmel ħsara lilu biss, u ma tinteressax ebda element tad-dritt ta' proprjetà u għalhekk il-konduttur għandu d-dritt li jaġixxi biex jirrimwovi din l-ispeċi ta' molestja. Mentri l-molestja ta' dritt hija dik li jkollha bħala oġġett tagħha pretensjoni fuq il-proprjetà tal-ħaġa, jew fuq kwalunkwe smembrament tal-proprjetà (per eżempju, servitù), jew anke fuq il-pussess fis-sens strett tal-kelma – liema pretensjoni tikkostitwixxi offiża permanenti lill-proprjetà jew lill-pussess, u tattakka d-dritt stess tal-lokatur fuq il-ħaġa tiegħu; għalhekk trid tkun pretensjoni eżerċibbli kontra l-lokatur, u tinteressa prinċipalment lil-lokatur, b'mod li hu biss, u mhux il-konduttur, ikollu dritt jirrespinġiha." *Aktar riċentement imbagħad, dan l-artikolu sab ukoll l-istess applikazzjoni fis-sentenza fl-ismijiet* ***Georgette Ferranti et vs Emanuel Spiteri****, (Rik. Ġur. Nru: 1171/2020) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-31 ta' Mejju, 2023 (mhux appellata), il-Bord josserva wkoll illi legalment lanqas ma hi r-responsabbilità ta' sid il-kera li jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji ta' terzi persuni, ħlief meta t-terzi jitolbu jedd fuq il-ħaġa. Din tal-lum però ma kinitx molestji ta' dritt u għalhekk lanqas ma huwa applikabbli l-artikolu 1551 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Illi emerġa ċar li s-soċjetà intimata ħadet hi azzjoni kontra t-terz direttament u minn dik l-azzjoni hija anke ħadet kumpens fl-ammont ta' erbgħin elf, mitejn u erba' Euro (€40,204) (fn. 44: minn qari tas-sentenza jirriżulta li parti mill-ammont huwa wkoll għall-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kera li s-soċjetà intimata ma ħallsitx).

Illi dak li kien u sejjer ikun fatali għas-soċjetà intimata hija l-insistenza taż-żamma taċ-ċwievet matul il-perijodu kollu tal-kirja u saħansitra anki wara. Issa mill-provi ma jirriżultax dak li qed jiġi eċċepit mill-intimata fit-tielet eċċezzjoni u ċioe li hija ppruvat tirritorna ċ-ċwievet diversi drabi u dawn ma ġewx aċċettati. Madanakollu, jekk kemm-il darba dan verament kien il-każ, kien jispetta lill-intimata li tieħu l-passi legali neċessarji, inkluż li tiddepożita l-istess ċwievet il-Qorti, u mhux iżżommhom għandha sa ma nbdew proċeduri kontriha.

Illi minħabba li l-intimata żammet iċ-ċwievet u qatt ma eżerċitat il-jedd li kellha bil-kuntratt li tittermina l-kera unilateralment, l-intimata baqgħet fil-pussess tal-fond, irrelevanti kinitx qed tużah jew le (fn. 45: ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-

Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***<u>Paul Borg f'ismu proprio u f'isem Joseph Borg and Sons vs Michael Stivala</u>****, deċiża fil-5 ta' Ottubru, 2001 fejn intqal:* "Dwar l-arretrati ta' kera mitluba, jirriżulta li fil-fatt il-konvenut għandu jagħti arretrati ta' kera, iżda hu qed jippretendi li l-lokazzjoni spiċċat f'Lulju 1995 meta hu offra l-post lill-attur. Jirriżulta però li l-attur m'aċċettax li jieħu lura l-post qabel ma l-konvenut jissetilja l-kontijiet li kellu pendenti, fosthom tal-kera. Meta ġara hekk il-konvenut minflok ma żamm iċ-ċwievet għandu, u eventwalment anke dawn ġew misplaced, u għalhekk legalment il-konvenut baqa' fil-pussess tal-post u l-kirja baqgħet in vigore. Inoltre jirriżulta li l-konvenut kien ġie interpellat diversi drabi biex iħallas (ara ittri fol. 32) anke saret kawża kontra tiegħu, li hu ma kkontestax. F'dika l-kawża l-konvenut kien ingħata sa Lulju 1996 biex jiżgombra. Kien biss f'Novembru 1996 li l-konvenut informa lill-attur tramite l-avukat tiegħu li ma jsib ebda oġġezzjoni li dan jieħu lura l-fond (ara fol. 27)), *u b'hekk għandha tħallas ta' għemilha.*

<u>Dwar l-arretrati ta' kera</u>

Illi skont il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, il-kera maqbula bejn il-partijiet fi klawsola numru 2, kienet ta' elf Lira Maltin (Lm1,000) fis-sena, illum ekwivalenti għal elfejn, tliet mija u disgħa u għoxrin Euro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€2,329.37ċ) li kellu jiżdied kull sena wara l-ewwel sentejn b'5% mis-sena ta' qabel, u dan eskluż il-VAT.

Illi fid-dawl tas-suespost, dan il-Bord iqis li l-ammont ta' kera li suppost kellu jitħallas mis-soċjetà intimata fil-perijodu tal-lokazzjoni bejn it-18 ta' Ġunju, 2002 u t-18 ta' Ġunju, 2012 kien is-segwenti;

2002-2003	*€2,239.37ċ*
2003-2004	*€2,239.37ċ*
2004-2005 (+ 5%)	*€2,445.83ċ*
2005-2006 (+ 5%)	*€2,568.12ċ*
2006-2007 (+5%)	*€2,696.52ċ*
2007-2008 (+5%)	*€2,831.34ċ*
2008-2009 (+5%)	*€2,972.90ċ*
2009-2010 (+5%)	*€3,121.54ċ*
2010-2011 (+5%)	*€3,277.61ċ*
2011-2012 (+5%)	*€3,441.49ċ*
TOTAL	***€28,014.09ċ***

Illi għalhekk, jirriżulta illi t-totali globali f'kera dovuta bejn is-sena 18 ta' Ġunju, 2002 u t-18 ta' Ġunju, 2012, tammonta għal tmienja u għoxrin elf u erbatax-il Euro u disgħa ċenteżmi (€28,014.09ċ).

Dwar il-kumpens għall-okkupazzjoni oltre t-terminazzjoni tal-kera

Illi minbarra l-arretrati ta' kera, ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-intimata oltre d-data tat-terminazzjoni tal-kera b'mod naturali kif stabbilita fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

*Illi huwa prinċipju aċċettat li min iżomm f'idejh u juża ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr titolu, irid iħallas għall-istess. Għalhekk sid jista' jitlob kumpens għaż-żmien li l-ġid tiegħu kien baqa' hekk miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd. (fn. 46: kif reġa' ġie mfakkar riċentement fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe vs Carmelo Borg et**, (Rik. Nru: 182/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju, 2023 u ċioe: "*Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja.") *Huwa wkoll aċċettat li l-ammont li għandu jitħallas għal tali okkupazzjoni jista' jiġi maħdum jew skont il-kirja kif kienet immedjatament qabel dik l-okkupazzjoni (fn. 47: ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Joseph Olivieri et vs Francis Ronald Edward Vella et**, (Ċit. Nru: 322/1995/1) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-21 ta' Novembru, 2003 (mhux appellata) jew skont dak li wieħed seta' jġib fis-suq. F'din l-aħħar ipoteżi però, iridu jidħlu u jiġu mħaddna prinċipji oħra, fosthom li min jagħmel dik it-tip ta' talba jrid juri dak it-telf. Naturalment, irid ikun hemm rabta reali bejn dak mitlub u dak li effettivament intilef. (fn. 48: fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Helen sive Nellie Miceli et vs Carmelo sive Charles Pisani**, (Ċit. Nru: 1761/2001/1) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-14 ta' Diċembru, 2004 (mhux appellata) fejn intqal hekk:* "Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li seta' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan mhuwiex kriterju waħdieni. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żgur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'seta' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq.") *F'dan il-każ ma kien hemm assolutament l-ebda raġuni valida għala s-soċjetà intimata żammet il-pussess tal-fond wara t-18 ta' Ġunju, 2012.*

Illi f'dan il-każ, il-Bord iqis li għandu joqgħod mar-rata stabbilita fil-kuntratt anke għal dan l-aħħar perijodu, u hemm lok li jiġi stabbilit kumpens għal dan l-aħħar perijodu wkoll.

Illi għalkemm ma ġietx esebita kopja formali taċ-ċedola, minn dokument li jinsab a fol. 33 tal-proċess (fn. 49: maħruġ mis-sistema diġitali tal-Qorti), u ċioe dik bin-numru tagħha, jirriżulta li żgur sal-25 ta' Settembru, 2017, iċ-ċwievet kienu ġew depożitati. Dan il-Bord sejjer jillikwida l-ammont sal-31 ta' Awwissu, 2017.

Illi għalhekk, l-ammont dovut bħala kumpens għall-okkupazzjoni li damet elf, ħames mija u ħamsa u tletin jum (1,535) oltre d-data tat-terminazzjoni bir-rata maqbula, tammonta għas-segwenti:

2012 (pro rata) *€3,441.49 ta' sena sħiħa* *195 jum bejn 19/06/2012 u 31/12/2012*	*€1,838.60ċ*
2013-2014 (+5%)	*€3,613.56ċ*
2014-2015 (+5%)	*€3,794.23ċ*
2015-2016 (+5%)	*€3,983.94ċ*
2016-2017 (+5%)	*€4,183.13ċ*
2017 (+5%) (pro rata) *€4,392.28 ta' sena sħiħa* *74 jum bejn id-19 ta' Ġunju, 2017 sal-31 t'Awwissu, 2017*	*€890.48ċ*
TOTAL	*€18,303.94ċ*

Illi b'hekk it-total dovut bħala kumpens għall-okkupazzjoni pro rata *dovut lir-rikorrenti huwa dak ta' tmintax-il elf, tliet mija u tliet Euro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€18,303.94ċ) (VAT eskluż).*

*Illi għaldaqstant, it-total li qed jiġi llikwidat minn dan il-Bord huwa ta' tmienja u għoxrin elf, u erbatax-il Euro u disa' ċenteżmi (€28,014.09ċ) qua l-arretrati ta' kera u tmintax-il elf, tliet mija u tliet Euro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€18,303.94ċ) qua kumpens għall-okkupazzjoni inġustifikat wara l-iskadenza tal-kuntratt relattiv. It-total dovut allura jammonta għal sitta u erbgħin elf, tliet mija u tmintax-il Euro u tliet ċenteżmi (€46,318.03ċ). L-imgħax fuq dan l-ammont għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza. (fn. 50: Fis-sentenza **Salvatore Camilleri noe vs Candida Dimech et**, deċiża fid-9 ta' April, 1977 (Kollez, Vol. VIII.145), kif iċċitata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **AIC David Xuereb pro et noe vs Tom Jansen***

***et**, tat-12 ta' Lulju, 2023, ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili illi:* "... il debitore di una somma non liquida non deve interessi se non dal giorno della liquidazione ...". *Fl-istess sentenza tal-Appell Superjuri appena msemmija, ingħad ukoll illi l-artikolu 1139 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,* "jirrifletti l-massima Rumana "in illiquidis non fit mora". Meta l-provvediment tal-liġi jitkellem dwar "obbligazzjoni", il-leġislatur ried li l-kontestazzjoni tkun waħda limitata għal somma rappreżentanti kreditu sempliċi. Dan ifisser li l-imgħax għandu jgħaddi biss minn meta l-ammont dovut ikun ġie likwidat, għaliex l-imgħax għandu jgħaddi biss minn meta l-ammont huwa wieħed ċert, likwidu u skadut u mhux minn fuq xi somma li tkun għad trid tiġi likwidata, jew fejn l-ammont mitlub jirriżulta li mhux kollu dovut. Dana peress li jekk l-ammont ma jkunx likwidu, id-debitur ma jkunx jaf kemm għandu jħallas u b'hekk ma jkunx jista' jħallas u għalhekk ma jkunx moruż fil-pagament. Dan il-prinċipju huwa konsegwenza naturali tal-fatt li qabel dik il-likwidazzjoni u approvazzjoni, id-debitur ma jistax jingħad li jkun kostitwit in mora.")

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fit-28 ta' Diċembru, 2023, is-soċjetà intimata talbet lil din il-Qorti jogħġobha tvarja u tirriforma s-sentenza fl-ismijiet premessi billi tirrevokaha u tikkanċellaha safejn il-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet tagħha, u minflok tgħaddi sabiex tilqa' l-istess; tirrevokaha u tikkanċellaha safejn il-Bord laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u minflok tgħaddi biex tiċħad l-istess; tikkonfermaha fejn il-Bord astjena milli jikkunsidra t-tieni talba; u tirrevokaha u tikkanċellaha fejn il-Bord laqa' t-tielet talba, u minflok tgħaddi sabiex tiċħad l-istess.

6. L-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta huwa dwar l-obbligu tal-konsenja li għandu l-lokatur, u l-morożità konsegwenzjali tal-konduttur. Qalet li l-Bord applika l-liġi b'mod ħażin fir-rigward tal-obbligi reċiproċi tal-lokatur u tal-konduttur, u dwar kif l-għemil tal-partijiet fl-isfond fattwali tal-każ kellu jwassal għal riżoluzzjoni differenti tal-kawża. Qalet li l-Bord naqas milli japplika b'mod

korrett l-effetti tal-inadempjenza tal-lokatur li jikkonsenja l-fond mikri fl-istat u l-kundizzjoni meħtieġa sabiex il-konduttur seta' jagħmel użu minnu għall-iskop li għalih inkera, u dan bi ksur ta' diversi dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, senjatament l-artikolu 1539 tal-istess Kodiċi. Qalet li huwa obbligu bażilari tal-lokatur li jikkonsenja l-ħaġa mikrija fl-istat li tkun tista' tintuża għall-iskop li għalih inkriet mill-konduttur, u fin-nuqqas ta' dan, il-lokatur ikun naqas milli jeżegwixxi l-obbligu tiegħu versu l-konduttur fuq il-kuntratt, u għalhekk ma jistax jippretendi li jinforza l-jeddijiet tiegħu kontra l-istess konduttur, liema jeddijiet huma l-korrispettiv għal tali obbligi. L-appellanta qalet li għalhekk hawn japplika l-prinċipju *inademplenti contractu,* jiġifieri li l-lokatur inadempjenti ma jistax jippretendi l-adempjenza tal-konduttur.

7. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Qrati tagħna kellhom diversi okkażjonijiet sabiex iqisu l-effetti tal-inadempjenza kuntrattwali tal-lokatur, u l-effetti li din ikollha fuq il-jeddijiet u l-obbligi reċiproċi tal-konduttur, b'dan illi kemm-il darba jiġi affermat li n-nuqqas tal-lokatur li jirrispetta l-obbligi tiegħu taħt l-artikolu 1539, jikkostitwixxi inadempjenza li twassal għall-ħall tal-kirja, jew għad-danni, jew saħansitra teżonera lil-lokatur mill-eżekuzzjoni tal-obbligi tiegħu taħt l-istess kuntratt li jkun diġà ġie kalpestat mill-konduttur. L-appellanta qalet li l-morożità tagħha fil-ħlas tal-kera, kien dovut għall-fatt li l-lokaturi naqsu milli jikkonsenjaw il-fond fi stat li seta' jintuża għall-iskop li għalih kien inkera. Qalet li dan jinsab sostnut ukoll mill-fatt li l-lokatur lanqas biss indenja ruħhu jieħu passi kontra t-terzi li bl-aġir tagħhom żammewha milli tgawdi l-fond, u ssuġġeriet li jista' jkun li dawn it-terzi huma parentelati mal-appellati. Is-soċjetà appellanta qalet li dan jikkontradixxi l-obbligu sanċit fl-artikolu 1539(ċ) tal-Kap. 16, li r-rikorrenti kellhom obbligu jassiguraw li l-kerrej ikollu t-tgawdija tal-ħaġa

għaż-żmien kollu tal-kiri. Is-soċjetà appellanta qalet li l-inadempjenza totali tal-lokatur milli jirreaġixxi għal din is-sitwazzjoni, kif kien obbligat jagħmel, u wara snin jippromwovi l-kawża odjerna, tirrażenta l-*mala fede.* Qalet li l-Bord ma kienx korrett meta waqqaf l-indaġini tiegħu minħabba l-fatt li hija naqset milli tħallas il-kera mingħajr ma tterminat il-ftehim lokatizju, u qalet li kien jispetta lill-Bord li jara jekk qabel xejn qattx skatta l-obbligu tal-ħlas tal-kera fuqha, għaliex il-fond ma ġiex ikkonsenjat fi stat li fih seta' jintuża, u għalhekk lanqas ma kellu jiskatta l-obbligu tal-ħlas. Is-soċjetà appellanta qalet li l-lokatur għandu obbligu li jassigura li l-konduttur jista' jagħmel użu sħiħ mill-oġġett mikri, u tali obbligu huwa wkoll manifestazzjoni tal-ħtieġa li kull kuntratt jiġi esegwit *in buona fede.*

8. Is-soċjetà appellanta qalet li sa mill-bidu kellu jirriżulta li l-fond ma kienx tajjeb sabiex jintuża għall-iskop li għalih inkera. Spjegat li mill-provi jirriżulta li hija qatt ma kellha aċċess effettiv għall-fond, u dan minħabba l-istat perikoluż tal-istruttura li jifforma parti minnha l-fond, partikolarment is-saqaf li jiġi fuq il-fond mikri. Qalet li dan ġie kkonfermat diversi drabi fil-kors ta' diversi proċeduri ġudizzjarji li kien hemm bejn il-partijiet, u anki terzi. Qalet li hija kellha tistitwixxi proċeduri legali minħabba fl-inadempjenza totali tal-appellati li jipproċedu kontra t-terzi. Qalet ukoll li hija kienet ilha topera s-sengħa tagħha minn dan il-fond għal snin sħaħ, u t-telf tal-użu tal-fond kien ifisser danni u telf ta' qligħ inġenti. Is-soċjetà appellanta qalet li għalhekk hija kienet ferm sorpriża bid-deċiżjoni tal-Bord, li ma kien hemm xejn ħażin jew ta' perikolu fil-fond, sempliċiment għaliex il-periklu kellu s-sors tiegħu fil-fond sovrastanti, stante li tali periklu xorta waħda kellu effett fuq it-tgawdija tagħha tal-ħaġa mikrija. Is-soċjetà appellanta qalet li fi proċeduri ġudizzjarji relatati li ġew deċiżi, hija

saħansitra ġiet akkordata d-danni għaliex hija ma setgħetx tagħmel użu mill-fond lokat kif suppost, u dan ifisser li fil-mument tal-pronunzja tas-sentenza appellata, diġà kienet ingħatat dikjarazzjoni ġudizzjarja definittiva li l-fond kien inokkupabbli minħabba fl-istat perikolanti tal-fond, u dan fi grad li kien jimmerita kumpens.

9. Is-soċjetà appellanta saħqet li fil-mument li fih il-fond ġie kkonsenjat lilha, hija ma setgħetx tinqeda bih għall-iskop li għalih inkera, u għandu jirriżulta wkoll li l-appellati m'għamlu xejn sabiex jirrimedjaw għal dan. Qalet li l-konklużjoni loġika għalhekk kellha tkun li l-appellati ma kellhomx jippretendu ħlas ta' kera mingħandha. Kompliet tgħid li l-fatt li hija żammet għandha ċ-ċwievet tal-fond, ftit li xejn għandu siwi meta wieħed jikkunsidra l-kwadru kollu tal-każ, u dan għaliex apparti l-fatt li ċ-ċwievet ġew offruti lis-sidien diversi drabi imma dawn irrifjutawhom biex ma jaċċettawx li l-fond ma kienx fi stat idoneu li jinkera, jibqa' l-fatt li hija qatt ma kellha l-pussess effettiv u l-aċċess reali għall-fond mikri lilha, u qatt ma setgħet tagħmel użu minnu skont il-ftehim bejn il-partijiet. Is-soċjetà appellanta qalet li f'dawn iċ-ċirkostanzi, iż-żamma taċ-ċwievet hija kwistjoni ta' simboliżmu li ġiet miżbuqa mill-fatti reali li seħħew tul is-snin, u li ma kellhomx jiġu leġġerment skartati mill-Bord, għaliex altrimenti ma tkunx qiegħda ssir ġustizzja.

10. It-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta huwa marbut mal-kumpens għall-okkupazzjoni. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Bord laqa' t-talba tal-appellati għal-likwidazzjoni ta' somma flus dovuta lilhom bħala kumpens għall-okkupazzjoni għal perijodu li fih hija allegatament baqgħet fil-pussess tal-fond lokat wara l-iskadenza tat-terminu lokatizju. Is-soċjetà appellanta qalet li l-ebda ammont

m'għandu jiġi likwidat bħala kumpens għall-okkupazzjoni, u dan bl-istess mod u għall-istess raġunijiet li hija ma kellhiex tiġi kkundannata tħallas għall-ebda kera. Qalet li l-argumenti kollha li hija ressqet in sostenn tal-ewwel aggravju, jgħoddu ukoll fir-rigward ta' kwalsiasi ħlas pretiż bħala kumpens għall-okkupazzjoni, għaliex jekk il-fond ma kienx konsenjat fi stat tajjeb biex jintuża għall-iskop li għalih inkera, u dan fi grad li ma kinitx dovuta kera, wisq anqas ma jista' jkun dovut xi ħlas bħala kumpens għall-okkupazzjoni. Is-soċjetà appellanta qalet li hija qatt ma ħadet il-pussess reali u effettiv tal-fond, qatt ma daħlet fih u qatt m'għamlet użu minnu fil-kuntest ta' din il-kirja. Qalet li hija qatt ma okkupat il-fond, għaliex qatt ma setgħet tagħmel dan in vista tal-istat perikolanti tiegħu, u n-nuqqas tal-appellati li jikkonsenjawh fi stat li seta' jintuża għall-iskop li għalih inkera. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Bord qatt ma messu llikwida l-ebda ammont bħala kumpens għall-okkupazzjoni. Qalet ukoll li l-appellati ma ressqu l-ebda prova li dan il-fond kien okkupat minnha, u ma ressqu l-ebda prova li huma għamlu xi telf konkret minħabba l-fatt li hija allegatament żammet fil-pussess tagħha ċ-ċwievet tal-fond. Is-soċjetà appellanta qalet li din il-konsiderazzjoni tgħodd aktar u aktar meta wieħed jiftakar li l-post in kwistjoni kien fi stat *"inokkupabbli"*, suġġett għal diversi proċeduri ġudizzjarji, fosthom ta' natura penali, u mhedded minn saqaf perikolanti. Qalet li dawn huma fatturi li mmilitaw mhux ftit kontra l-preżunzjoni gratuwita li l-fond seta' jinkera lil terzi liberalment, u għall-perijodu kollu in diżamina, li kieku mhux għall-fatt li hija allegatament żammet iċ-ċavetta tiegħu. L-appellanta qalet li mhux talli l-appellati ma ressqu l-ebda prova li huma sofrew xi telf effettiv, talli ġie ppruvat li min kera l-fond ma setax jagħmel użu minnu kif kellu l-jedd li jagħmel, minħabba l-istat diżastruż li kien fih. Qalet li l-fond kien vojt u battal għall-

perijodu sħiħ tal-allegata kirja, u anki wara li l-kirja ġiet terminata, u ma tressqet l-ebda prova li f'xi żmien jew ieħor l-appellati tilfu xi kirja prospettiva minħabba l-aġir tagħha.

11. Fit-tielet aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta qalet li hija ħassitha aggravata wkoll għaliex il-Bord qies li r-rappreżentant tagħha Marcel Mercieca fil-kors tat-testimonjanza tiegħu, irrikonoxxa l-kreditu tal-appellati, u għalhekk qies li kien seħħ l-għarfien tal-obbligazzjoni tal-ħlas min-naħa tagħha. Is-soċjetà appellanta qalet li filwaqt li hija mhijiex ser tippreżenta appell mis-sentenza dwar iċ-ċaħda tal-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni, u dan għaliex kontestwalment ma' dan ir-rikors tal-appell kienet qiegħda titlob permess sabiex tressaq eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ulterjuri, hija ma tistax taqbel li bix-xhieda tiegħu Marcel Mercieca rrikonoxxa l-kreditu pretiż, b'mod li interrompa l-preskrizzjoni akkwiżita. Qalet li l-Bord immotiva d-deċiżjoni tiegħu f'dan ir-rigward, billi rrefera għat-testimonjanza ta' Marcel Mercieca, u ddikjara li dan ma ċaħadx li huwa tenut iħallas il-kera lir-rikorrenti, anzi wera li dejjem kien dispost li jħallas il-kera ġialadarba tiġi ddeċiża l-kawża kontra Josef Curmi. Is-soċjetà appellanta qalet li din la hija konklużjoni u lanqas sommarju korrett tat-testimonjanza ta' Mercieca, iżda konklużjoni msejsa fuq apprezzament superfiċjali ta' parti żgħira tax-xhieda tiegħu. Is-soċjetà appellanta qalet li Mercieca ċaħad diversi drabi li għandu jħallas, u l-unika ħaġa li qal kienet li huwa kien ikun dispost li jħallas, li kieku l-fond kien fi stat li huwa seta' jagħmel użu minnu. Is-soċjetà appellanta qalet li din l-affermazzjoni kienet waħda ipotetika, kundizzjonata, u mpoġġija fil-kuntest ta' argument li kien qiegħed jagħmel ix-xhud biex ifiehem il-pożizzjoni tiegħu. Qalet li din ma kinitx dikjarazzjoni li twassal għar-rikonoxximent fi grad li jegħleb il-preskrizzjoni, u kellu jkun ċar li t-testimonjanza ta' Mercieca kellha

tittieħed fil-kuntest tad-diversi provi prodotti kollha kemm huma. Is-soċjetà appellanta qalet li sabiex jitqies li hemm rikonoxximent tal-kreditu fi grad li tingħeleb il-preskrizzjoni, tali rikonoxximent irid ikun wieħed inekwivoku, volontarju, u magħmul b'konsapevolezza, u lanqas ma jrid ikun hemm ċaħda skjetta tad-debitu li ġġib fix-xejn kwalsiasi agrument ta' rikonoxximent.

12. Is-soċjetà appellanta qalet li meta wieħed iqis ix-xhieda ta' Marcel Mercieca, wieħed ma jistax jasal għall-konklużjoni li t-testimonjanza tiegħu twassal għar-rikonoxximent tal-kreditu pretiż, u għar-rinunzja tal-preskrizzjoni akkwiżita. Qalet li Mercieca jiċħad diversi drabi li l-ammont huwa dovut, u kull ma ngħad minnu kien li l-ħlas seta' kien dovut li kieku l-fond kien fi stat li seta' jiġi okkupat, u għalhekk dan kollu ingħad f'sens ipotetiku, u fil-kors tal-argumentazzjoni tiegħu dwar l-idoneità o meno tal-fond mikri. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li, kuntrarjament għal dak li kkonkluda l-Bord, in materja ta' rinunzja ta' preskrizzjoni, kull dubju għandu jmur favur iż-żamma tal-preskrizzjoni, u mhux kontriha.

13. Permezz ta' rikors imressaq mis-soċjetà appellanta fit-28 ta' Diċembru, 2023, hija talbet lill-Qorti tawtorizzaha tressaq żewġ eċċezzjonijiet ulterjuri, li t-talba għall-ħlas tal-arretrati tal-kera hija preskritta a tenur tal-artikolu 2156(ċ) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u li t-talba għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond hija preskritta a tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kap. 16.

14. Permezz ta' digriet mogħti minn din il-Qorti fis-6 ta' Frar, 2024, ġie deċiż li s-soċjetà appellanta kienet diġà ressqet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 fir-raba' eċċezzjoni tagħha, u għalhekk m'hemm l-ebda ħtieġa li din l-eċċezzjoni titressaq mill-ġdid. Ġie deċiż ukoll li t-talba tas-

soċjetà appellanta sabiex il-Qorti tiddijkara li t-talba għall-ħlas tal-arretrati kollha tal-kera hija preskritta a tenur tal-artikolu 2156(ċ) tal-Kap. 16, tista' titressaq f'dan l-istadju, stante li hija eċċezzjoni li tista' tingħata f'kull waqt tal-kawża.

Ir-Risposta tal-Appell

15. L-appellati wieġbu li s-sentenza appellata hija ġusta u għandha tiġi kkonfermata, filwaqt li l-appell huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, u għandu jiġi miċħud. Qalu li l-kawża odjerna hija dwar il-fond li kien ilu mikri lis-soċjetà appellanta għal żmien twil bħala ħanut, tant hu hekk li fis-sena 2002 l-appellati kienu fetħu kawża kontra s-soċjetà appellanta fejn talbu l-awtorizzazzjoni għar-ripreża tal-fond għaliex il-kera kienet ilha ma titħallas mill-1997. Qalu li l-kawża ġiet ċeduta wara li bejn il-partijiet sar ftehim ta' kiri ġdid, u s-soċjetà intimata baqgħet fil-pussess tal-fond. L-appellati qalu li fis-sena 2003, is-soċjetà appellanta bdiet issostni li l-fond ma kienx utilizzabbli mhux minħabba ħsara fil-fond mikri lilha, iżda minħabba ħsara fi proprjetà ta' terzi, konsistenti f'soqfa perikolanti. Qalu li s-soċjetà appellanta la ħallset kera u lanqas ma raddet lura il-pussess tal-fond, u eventwalment din ipproċediet kemm b'kawża kriminali kif ukoll b'kawża ċivili kontra s-sidien tal-fond sovrastanti. L-appellati qalu li s-soċjetà appellanta m'għamlet l-ebda proċedura kontra tagħhom, la biex isiru tiswijiet u lanqas biex tiġi tterminata l-kirja, iżda żammet il-pussess tal-fond. Qalu li mill-atti tal-imsemmija kawża kontra terzi, għandu jirriżulta wkoll li wieħed mill-kapijiet tad-danni li ressqet is-soċjetà appellanta kien proprju minħabba l-ħlas ta' kera żejda li kellha ssofri. L-appellati qalu li minkejja l-kontenut tal-ftehim lokatizju msemmi, is-soċjetà appellanta qatt ma ħallset

kera, u baqgħet iżżomm il-pussess tal-fond wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju miftiehem, u baqgħet ma rritornatx iċ-ċwievet tal-proprjetà. L-appellati qalu li mill-atti għandu jirriżulta li ċ-ċwievet tal-fond ġew iddepożitati taħt l-awtorità tal-Qorti f'Settembru 2017, proprju meta ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet **F. Mercieca & Sons Mobili Limited (C 4970) *vs.* Josef Curmi**, u l-Qorti tal-Appell ikkundannat lit-terz iħallas is-somma ta' €40,204 lis-soċjetà appellanta.

16. B'riferiment għall-ewwel aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta, l-appellati qalu li s-soċjetà appellanta stess tgħid li l-fond kien fi stat tajjeb sa Diċembru tal-2003, u fil-fatt s-soċjetà appellanta kienet fil-pussess kontinwu u mhux interrott tal-fond għal għexieren ta' snin, qabel it-tiġdid tal-kirja fl-2002. L-appellati qalu li s-soċjetà appellanta tikkontendi li kien biss fl-2003 li hija skopriet li l-fond sovrastanti kien fi stat perikoluż. Qalu wkoll li mill-provi għandu jirriżulta li kull nuqqas li rrenda l-fond mikri minnhom riskjuż u perikoluż, huwa riżultat dirett u esklussiv tan-nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond sovrastanti, u l-periklu in kwistjoni ma kienx tort tagħhom, iżda minħabba n-negliġenza ta' terzi li ma żammewx il-fond tagħhom fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. L-appellati saħqu li s-soċjetà appellanta fil-fatt ħadet passi legali kontra t-terzi sabiex tikseb kumpens talli hija ġiet imtellfa d-dritt li tgawdi l-proprjetà mikrija lilha. Qalu li għalhekk fil-każ odjern kellu japplika l-artikolu 1550 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb għall-molestji ta' terzi li ħadulu mit-tgawdija tal-proprjetà, iżda li l-inkwilin jista' jaġixxi direttament kontra t-terzi, kif fil-fatt sar.

17. L-appellati qalu li ma jistgħux ma jindirizzawx in-nuqqas tar-ritorn taċ-ċwievet, li sar biss ħames snin wara d-data tat-tmiem tal-ftehim, u dan fil-mori

tal-kawża wara li saret talba għal dan l-iskop quddiem il-Bord. Qalu li s-soċjetà appellanta naqset li ġġib prova tajba tal-allegazzjoni tagħha li kienet ippruvat tirritorna ċ-ċwievet lura lilhom sabiex tittermina l-kirja, li skont hi ma kinitx ta' valur għaliha. Qalu li l-offerta tas-soċjetà appellanta li tirritorna lura ċ-ċwievet b'mod kundizzjonat, ma setgħet qatt titqies bħala pagament validu ta' obbligazzjoni, u l-uniku mod kif is-soċjetà appellanta setgħet teżimi ruħha mir-responsabbilità taż-żamma taċ-ċwievet, kien billi tiddepożitahom taħt l-awtorità tal-Qorti kif għamlet, imma biss wara li ġiet ippreżentata l-kawża odjerna. L-appellati qalu li skont il-kuntratt tal-kiri, s-soċjetà appellanta setgħet tagħti sitt xhur *notice* bil-miktub sabiex tittermina l-kuntratt, xi ħaġa li qatt ma saret. Hawnhekk l-appellati staqsew għal liema raġuni is-soċjetà appellanta naqset milli tittermina l-kirja u trodd lura iċ-ċwievet tal-fond lura għal kważi ħmistax-il sena. Qalu li huwa inkontestabbli li l-inkwilina ma setgħetx ma tagħmel xejn, u tibqa' fil-pussess tal-fond mingħajr ma tħallas il-kera dovuta. L-appellati qalu li l-prinċipju *inademplenti non est inademplendum* ma japplikax għal każ bħal dan, għaliex is-soċjetà appellanta kellha tal-anqas tpoġġihom in mora, apparti li ma kien hemm l-ebda morożità jew nuqqas min-naħa tas-sid. Qalu li s-soċjetà appellanta kellha tinterpellahom fir-rigward tal-pretensjoni tagħha, iżda dan qatt ma sar.

18. L-appellati qalu li bejn l-2003 u l-2017, is-soċjetà appellanta żammet il-pussess tal-fond, u la ħallset il-kera dovuta, u lanqas ma istitwiet xi proċeduri sabiex timponi l-obbligu li jsiru tiswijiet jew sabiex tittermina l-kirja. Qalu li mhijiex koinċidenza li kien biss meta l-kawża li s-soċjetà appellanta kienet fetħet kontra t-terzi, marret għas-sentenza li hija iddepożitat iċ-ċwievet taħt l-awtorità tal-Qorti, għaliex iż-żamma tal-pussess legali tal-fond kien parti mill-istrateġija

legali tas-soċjetà appellanta sabiex tirradika l-kawża għad-danni kontra t-terz. L-appellati qalu li mat-terminazzjoni tal-kirja, l-inkwilin għandu l-obbligu li jirritorna ċ-ċwievet, u ż-żamma taċ-ċwievet kienet tfisser biss li l-kirja kienet qiegħda tiġġedded, u dan b'applikazzjoni tal-artikolu 1536 tal-Kap. 16, li japplika għall-każ odjern billi l-kirja saret qabel l-2010, u għalhekk il-kirja setgħet biss tiġġedded taċitament biż-żamma tal-fond. L-appellati qalu li għalhekk il-Bord kien korrett meta ddeċieda li l-eżami għandu jkun limitat għad-detenzjoni tal-fond, u mhux jekk sarx użu minnu, ladarba intwera li l-inaċċessibilità ma kinitx ikkaġunata minnhom.

19. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanta, l-appellati qalu li għandu jirriżulta li din żammet il-pussess jew id-detenzjoni tal-fond għal perijodu ta' erba' snin wara t-terminazzjoni tal-kirja. Spjegaw li ladarba l-appellanta unilateralment żammet iċ-ċwievet oltre ż-żmien miftiehem bejn il-partijiet, b'hekk hija żammet ukoll il-pussess tal-fond in kwistjoni, u għalhekk hija kellha tħallas tal-arretrati tal-kera. L-appellati qalu li f'dan ir-rigward japplika l-artikolu 1536 tal-Kap. 16, dwar it-tiġdid taċitu tal-kirja, li jfisser li s-soċjetà appellanta kienet qiegħda ġġedded il-kirja meta kellha l-għażla li jew trodd iċ-ċwievet lura jew li tiddepożitahom taħt l-awtorità tal-Qorti. Qalu li jekk din ma użatx il-fond għal negozju jew biex taħżen materjal, jibqa' l-fatt li hija kienet qiegħda teskludi lill-appellati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

20. B'riferiment għat-tielet aggravju tas-soċjetà appellanta, l-appellati qalu li l-preskrizzjoni f'dan il-każ kienet ġiet rinunzjata, kif jirriżulta mix-xhieda ta' Vincent Curmi tal-15 ta' Novembru, 2017, li spjega li r-rappreżentant tas-soċjetà appellanta ried jagħti ċ-ċwievet bil-kundizzjoni li l-appellati jaqblu mar-

rendikont tiegħu, u b'hekk jirrinunzjaw għall-arretrati ta' kera. L-appellati hawn siltu partijiet mix-xhieda ta' Marcel Mercieca, fejn qal li huma (l-appellati) kellhom dritt għall-kera, u saħansitra rrikonoxxa li għal perijodu ta' għaxar snin il-kera qatt ma tħallset, u kompla jgħid li huwa kien qal lis-Sur Curmi biex ma jagħtix każ għall-kera u li l-kera kienet ser tkun tiegħu. L-appellati qalu li l-artikolu 2109 (1) tal-Kap. 16 jipprovdi li r-rikonoxximent ta' dejn li jwassal għar-rinunzja tal-preskrizzjoni, mhux neċessarjament ikun wieħed espress, iżda jista' wkoll ikun taċitu. Qalu li l-Qorti tasal għar-rinunzja tal-preskrizzjoni mill-apprezzament tal-provi, inkluż tax-xhieda mressqa mill-partijiet, u dan l-apprezzament tal-provi ġeneralment isir mill-Ewwel Qorti. Qalu li fl-appell tagħha, is-soċjetà appellanta tgħid li l-Bord kien żbaljat fl-apprezzament tad-dikjarazzjoni tar-rappreżentant tagħha, u dan għaliex kienet żgwidata mill-fatt li Marcel Mercieca qal li lest iħallas il-kera ipotetikament biss, iżda minn qari tax-xhieda tal-istess Marcel Mercieca, għandu jirriżulta li dan ma kien ipotetiku xejn, anzi esprima bla tlaqliq li jekk jirċievi l-flus mingħand min kien kien qed jippretendi li kien responsabbli għad-danni, kien iħallas. Qalu li din mhijiex stqarrija ipotetika, iżda rikonoxximent tad-dejn ta' Mercieca, għalkemm skontu għal dan kien jaħti t-terz.

21. L-appellati qalu li minn kliem Marcel Mercieca, għandu jirriżulta li filwaqt li espressament jirrikonoxxi l-eżistenza tad-dejn tal-arretrati tal-kera, il-premessa li huwa jirċievi dak li huwa dovut lilu mingħand ħaddieħor, avverat ruħha mas-sentenza finali li s-soċjetà appellanta għandha tirċievi mingħand terzi s-somma ta' €40,204 bħala danni. L-appellati qalu li anke jekk il-Qorti taqbel li din id-dikjarazzjoni hija ipotetika, il-Qorti xorta waħda għandha tqis dawn il-kliem bħala rikonoxximent tad-dejn għall-ħlas tal-arretrati, u b'hekk

tikkonferma r-rinunzja tal-preskrizzjoni li abbażi tagħha l-Bord wasal għad-deċiżjoni appellata. L-appellati saħqu li anki r-riżerva li l-ammont mitlub mhux kollu dovut jew huwa esaġerat, tammonta għal interruzzjoni tal-preskrizzjoni, għaliex is-soċjetà appellanta qiegħda tħalli l-*quantum* ta' dak dovut f'idejn il-Qorti. L-appellati qalu li l-Bord għalhekk kien korrett meta kkonkluda li Marcel Mercieca rrikonoxxa d-dejn, u b'hekk irrinunzja għall-preskrizzjoni tat-talba tal-arretrati.

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

22. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mis-soċjetà appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati.

L-Ewwel Aggravju: *[L-obbligu tal-konsenja tal-lokatur u l-morożità tal-konduttur]*

23. Is-soċjetà appellanta spjegat li l-Bord għamel applikazzjoni ħażina tal-liġi fir-rigward tal-obbligi tal-konduttur u tal-lokatur, għaliex ma ħax konjizzjoni tal-fatt li l-lokatur kellu l-obbligu li jikkonsenja l-fond fi stat li seta' jintuża minnha għall-iskopijiet li inkera għalihom. Qalet li però minħabba l-ħsara fis-saqaf tal-fond sovrastanti l-fond mikri lilha, hija ma setgħetx tagħmel użu minn dan il-fond, u għalhekk qatt ma skatta l-obbligu tal-ħlas tal-kera fil-konfront tagħha. Tgħid li l-Bord ma ħax konjizzjoni tal-fatt li dan il-fond ma setax jinkera, u li hija ma kellha l-ebda aċċess effettiv għalih, bir-riżultat li hija tilfet l-użu tal-fond u

sofriet danni u telf ta' qligħ, li kienu l-mertu ta' kawża oħra miftuħa minnha kontra terzi. Is-soċjetà appellanta saħqet li quddiem dan kollu, l-appellati lilha ma offrewlha l-ebda rimedju, u dan minkejja li hija ma kellha l-ebda pussess effettiv u reali tal-fond.

24. Il-Qorti tqis li mill-atti jirriżulta li l-Bord ikkonstata li l-ħsara li tilmenta minnha s-soċjetà appellanta, ma kinitx fil-fond mikri lilha, iżda fil-proprjetà ta' terzi. Jirriżulta wkoll li s-soċjetà appellanta, kif kellha kull dritt li tagħmel, istitwiet proċeduri kontra t-terzi u l-Qorti tatha raġun, fis-sens li llikwidat somma flus rappreżentanti d-danni sofferti minnha. Dak li wassal lill-Bord għall-konklużjoni li s-soċjetà appellanta ma imxietx *in buona fede* bħala inkwilina tal-fond, huwa l-fatt li hija żammet fil-pussess tagħha ċ-ċwievet tal-fond, saħansitra għal perijodu ta' aktar minn erba' snin wara t-terminazzjoni tal-kirja. Il-Qorti taqbel mal-appellati li s-soċjetà appellanta żammet iċ-ċwievet tal-fond fil-pussess tagħha, billi altrimenti ma kienx ikollha l-*locus standi* sabiex tippromwovi l-azzjoni kontra t-terzi bħala inkwilina li ma setgħetx tagħmel użu mill-fond mikri lilha. Kienet din il-konsiderazzjoni prinċipali li wasslet lill-Bord għall-konklużjoni li s-soċjetà appellanta għandha tħallas kemm l-arretrati ta' kera dovuti minnha, kif ukoll kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond fis-snin ta' wara li ġiet itterminata l-kirja *ai termini* tal-kuntratt lokatizju bejn il-partijiet, u din il-Qorti taqbel perfettament ma' din il-konklużjoni. Kuntrarjament għal dak li tippretendi is-soċjetà appellanta, l-appellati m'għandhom xejn x'iwieġbu għall-fatt li s-sidien tal-fond sovrastanti naqsu milli jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa, bir-riżultat li ħallew li jkun hemm soqfa perikolanti. Fil-fatt l-appellati ma kinux parti fil-kawża li nfetħet mis-soċjetà appellanta kontra t-terzi. Il-Bord,

filwaqt li rrikonoxxa li s-sid ta' fond għandu l-obbligu li jikkonsenjah fi stat li jkun jista' jintuża għall-iskop li għalih inkera, ikkunsidra wkoll li ma kien hemm xejn ta' periklu fil-fond mikri lis-soċjetà appellanta, u l-ħsara li tilmenta minnha s-soċjetà appellanta ma kinitx fil-kontroll tas-sidien tal-fond biex tiġi rimedjata.

25. Barra minn hekk jirriżulta wkoll li s-soċjetà appellanta setgħet, kieku riedet, teżerċita d-dritt tagħha li titlob li l-kirja tiġi tterminata wara li tagħti sitt xhur *notice* bil-miktub, iżda jirriżulta li lanqas dan m'għamlet is-soċjetà appellanta. Dan ifisser li s-soċjetà appellanta, bħala inkwilina, naqset milli tagħmel dak li kien fil-poter tagħha sabiex tassigura li d-danni jiġu mminimizzati u sabiex ma tkunx esposta għall-ħlas tal-kera dovuta minnha. Mhux talli m'għamlet xejn sabiex tassigura li l-fond in kwistjoni jirritorna lura għand is-sidien proprji tiegħu, talli s-soċjetà appellanta żammet il-pussess taċ-ċwievet tal-fond f'idejha għal perijodu ta' ħames snin wara li l-kirja kienet ġiet fi tmiemha skont ma kien miftiehem, u għalhekk esponiet ruħha wkoll għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond wara t-terminazzjoni tal-kirja. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: [Il-ħlas tal-kumpens għall-okkupazzjoni]

26. Is-soċjetà appellanta tgħid ukoll, u dan b'rabta mal-ewwel aggravju mressaq minnha, li hija mhux biss m'għandha tħallas l-ebda arretrati ta' kera, iżda lanqas m'għandha tkun ikkundannata tħallas kumpens għall-okkupazzjoni tagħha tal-fond. Tgħid li hija qatt ma kellha pussess effettiv u reali tal-fond, u hija qatt ma daħlet fih jew għamlet użu minnu. Tgħid ukoll li l-fond lanqas ma

kien fi stat li seta' jinkera lil terzi, u għalhekk l-appellati ma sofrew l-ebda telf effettiv, u lanqas ma jistgħu jgħidu li tilfu xi kirja prospettiva minħabba l-okkupazzjoni tal-fond mis-soċjetà appellanta.

27. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunament għar-raġunijiet diġà esposti. Għandu jingħad li s-soċjetà appellanta ilha diversi snin fil-pussess tal-fond, u qabel ma kien sar it-tieni ftehim ta' kirja fl-2002, il-fond kien diġà ilu fil-pussess tas-soċjetà appellanta għal bosta snin, u bejn il-partijiet diġà kien hemm kwistjonijiet minħabba morożità min-naħa tas-soċjetà appellanta f'dak li huwa l-ħlas ta' kera. Kien biss wara l-2002 li s-soċjetà appellanta bdiet tilmenta minħabba ħsara fis-saqaf sovrastanti l-fond mikri lilha. Għal xi raġuni li taf is-soċjetà appellanta biss, u minkejja li ilha tilmenta li m'għandha l-ebda aċċess għall-fond għal dawn is-snin kollha, is-soċjetà appellanta m'għamlet xejn sabiex tiżvesti ruħha miċ-ċwievet tal-fond, u b'hekk tassigura li hija ma tibqax responsabbli għall-ħlas ta' kera, u minflok baqgħet fil-pussess tal-fond għal perijodu twil wara li l-kirja ġiet fi tmiemha, bir-riżultat li hija esponiet ruħha għall-ħlas tal-kumpens għall-okkupazzjoni. Bl-istess mod u għall-istess raġuni li din il-Qorti ċaħdet l-ewwel aggravju mressaq mill-appellanta, il-Qorti qiegħda issa tiċħad it-tieni aggravju mressaq minnha, u dan għaliex is-soċjetà appellanta m'għamlet xejn biex timminimizza d-danni għas-sidien tal-fond, fl-ewwel lok billi naqset milli tfittex li tittermina l-kirja ladarba hija ma kinitx qiegħda tuża l-fond, u fit-tieni lok billi żammet il-pussess tal-fond għal diversi snin wara li l-kirja ġiet fi tmiemha.

It-Tielet Aggravju: *[Il-kwistjoni tal-preskrizzjoni]*

28. It-tielet aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta huwa dwar l-evalwazzjoni li għamel il-Bord dwar jekk kienx hemm rikonoxximent tad-dejn minn wieħed mid-diretturi tagħha fix-xhieda mogħtija minnu, u għalhekk kienx hemm interruzzjoni tal-preskrizzjoni. Is-soċjetà appellanta saħqet li Marcel Mercieca ma interrompiex il-preskrizzjoni bix-xhieda mogħtija minnu, u f'dan ir-rigward issollevat l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili.

29. Il-Qorti tqis li Marcel Mercieca fix-xhieda tiegħu, għamel riferiment diversi drabi għall-kreditu pretiż mill-appellati, fejn ammetta li l-kera kienet ilha ma titħallas diversi snin, u qal li kien dispost li jħallas dak dovut ladarba l-kawża li s-soċjetà appellanta kellha kontra Josef Curmi tiġi deċiża. Fil-fatt dik il-kawża ġiet deċiża favur s-soċjetà appellanta, fis-sens li ġew likwidati d-danni li għandhom jitħallsu lilha. Marcel Mercieca fix-xhieda tiegħu ta x'wieħed jifhem li huwa kien ser iħallas l-arretrati ta' kera dovuta ladarba ssir il-likwidazzjoni tad-danni sofferti mis-soċjetà appellanta, u fil-fatt dawn id-danni issa ġew likwidati. Dan ifisser li l-kundizzjoni li għaliha Mercieca assoġġetta l-ħlas dovut, issa avverat ruħha, u għalhekk m'għad hemm xejn x'iżomm lis-soċjetà appellanta milli tħallas dak dovut minnha. Din il-Qorti ma taqbilx mal-apprezzament ta' din ix-xhieda li saret mis-soċjetà appellanta, fejn qalet li tali dikjarazzjoni li saret minn Mercieca ma kellhiex tegħleb l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mressqha minnha. Il-Bord qies din dikjarazzjoni, u din il-Qorti taqbel, bħala rikonoxximent tad-dejn u turija tar-rieda li dak li huwa dovut irid jitħallas, imma biss wara li jiġu deċiżi l-proċeduri istitwiti mis-soċjetà appellanta kontra terzi. Din il-Qorti tqis li

ma kien hemm xejn ipotetiku fix-xhieda ta' Marcel Mercieca[1], u għalhekk il-Qorti sejra tiċħad ukoll dan it-tielet aggravju, għaliex minn dak li ntqal fix-xhieda tiegħu dan wera ċar li kien jaf li kien hemm l-obbligu tal-ħlas, liema ħlas huwa kien dispost li jwettaq ladarba l-proċeduri kontra t-terzi jiġu fi tmiemhom.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell, billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur

[1] Xhieda Marcel Mercieca 6 ta' Ottubru, 2022: *"Jien għidtlu. Jiena għidtlu preċiżament għidtlu aħna kif taf inti infetħet. B'hekk kawża biex għar-riparazzjoni tal-post fejn ta' fuq plus infetħet kawża .... għal riżarċiment ma nafx kif tgħiduha intom l-avukati tajjeb għidtlu qed noqgħod tikkonfondix malli l-kawża bdiet tingħata l-flus li nirċievi tal-kera. Jiena se ngħaddihomlok immedjatament jien m'għandix x'nambihom m'għandix bżonn il-flus tal-kera ta' ħaddieħor li illi qatt ma użajt ... ."*