Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell 74/2011/1

Beatrice Fenech, Vivienne Pisani, Tanya Spiteri, Lawrence Fenech, Albert Fenech, Angela Agius, Antoinette Fenech, Martin Fenech u Anna Maria Mifsud u b'digriet tal-Bord tat-13 ta' Lulju, 2017, wara l-mewt ta' Beatrice Fenech l-atti għaddew f'isem Vivienne Pisani, Tanya Spiteri, Lawrence Fenech, Albert Fenech, Angela Agius, Antoinette Fenech, Martin Fenech u Anna Maria Mifsud

Vs

Alfred Testa u Silvana mart l-istess Alfred Testa

4 ta' Ottubru, 2019.

1. Permezz ta' rikors preżentat fl-14 ta' Lulju, 2011, l-atturi talbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, sabiex:-

   i. Jiddikjara li l-konvenuti naqsu mill-obbligi tagħhom li jirriżultaw mill-kuntratt ta' lokazzjoni fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-2 ta' Lulju, 1981, peress li huma morużi fil-ħlas tal-kera;

   ii. Jawtorizzaw lill-atturi jieħdu lura l-pussess tal-fond *'All Saints Bar & Restaurant',* Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, u jiffissa terminu għal dan il-għan;

   iii. Jikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta' mija u wieħed u tmenin elf ħames mija u tnax-il Euro u żewġ ċenteżmi (€181,512.02) somma li tirreferi għall-iskadenzi ta' kera li jgħalqu u huma dovuti għal perijodu bejn l-1 ta' Lulju, 1997 u l-1 ta' April, 2011.

2. L-azzjoni li pproponew l-atturi hi bbażata fuq klawżola 9 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-2 ta' Lulju, 1981. Huma premettew ukoll li permezz ta' ittra uffiċjali tat-2 ta' Mejju, 2011, notifikata lill-konvenuti fl-4 ta' Mejju, 2011, interpellawhom sabiex iħallsuhom l-arretrati ta' kera għall-perijodu fuq imsemmi iżda baqgħu inadempjenti.

3. B'risposta preżentata fil-31 ta' Ottubru, 2011, il-konvenuti wieġbu illi:

   i. M'humiex inkwilini tal-fond meritu tal-kawża;
   ii. Konsegwentement jirriżulta li l-Bord m'għandux jordna li l-konvenuti jagħmlu ħlasijiet tal-kera kif qed jintalab fit-tielet (3) talba tar-rikors promotur;
   iii. Għal dak li għandu x'jaqsam mat-tieni (2) talba ta' żgumbrament mill-fond, il-Bord għandu jivverifika jekk l-inkwilini preżenti huwiex moruż skond il-liġi;
   iv. Bla preġudizzju għal dak li ingħata hawn fuq, l-ammont kif mitlub huwa fil-maġġiorparti tiegħu preskritt bil-preskrizzjoni ta' ħames snin;

4. B'sentenza tas-16 ta' Marzu, 2015, il-Bord Li Jirregola l-Kera ċaħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti. Sentenza li minnha ma sarx appell u għaldaqstant hi finali. B'hekk m'għadx hemm kwistjoni li l-konvenuti huma inkwilini.

5. B'sentenza tal-14 ta' Diċembru, 2018, il-Bord Li Jirregola l-Kera ċaħad it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

6. B'rikors preżentat fl-20 ta' Diċembru, 2018, l-atturi appellaw mis-sentenza finali bl-aggravji jkunu:-

   i. Il-Bord Li Jirregola l-Kera żbalja meta kkonkluda li l-konvenuti mhumiex morużi fil-ħlas tal-kera għaliex qal li kienu ddepożitaw il-kera l-Qorti. Dawk iċ-ċedoli ta' depożitu saru minn kumpannija *'All Saints Bar & Restaurant*

Company Limited' f'isimha proprja. L-atturi dejjem irrikonoxxew lill-konvenuti bħala l-inkwilini u għalhekk l-imsemmija ċedoli ta' depożitu ta' kera li ssemmew fis-sentenza qatt ma ġew rikonoxxuti bħala validi mill-atturi. Tant hu hekk li l-flus qatt ma ġew żbankati;

ii. Ukoll kieku ċ-ċedoli ta' depożitu kellhom jitqiesu bħala ħlas jibqa', l-arretrati ta' kera ma tħallsux kollha. Il-konvenuti kellhom jibqgħu jitqiesu morużi għall-finijiet tal-klawżola 9 tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Waqt is-smiegħ tal-provi, b'kollox ġew preżentati seba' (7) skadenzi ta' kera. Filwaqt li l-atturi qegħdin jippretendu l-ħlas ta' kera għal sitta u ħamsin (56) skadenza. Kull waħda minnhom ta' tlett (3) xhur. U dan b'total ta' mija u wieħed u tmenin elf ħames mija u tnax-il Euro u żewġ ċenteżmi (€181,512.02). Għalhekk iċ-ċedoli ma jkoprux l-iskadenzi kollha ta' kera li l-atturi għadhom ma tħallsux. Disgħa u erbgħin (49) skadenza li għadha ma tħallsitx u li altru huma mill-iktar miż-żewġ skadenzi li ssemmew fi klawżola 9 tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Minkejja li l-atturi sejħu lill-konvenuti sabiex iħallsu l-arretrati tal-kera permezz ta' ittra uffiċjali tat-2 ta' Mejju, 2011, il-ħlas baqa' ma sarx. B'hekk seħħew ir-rekwiżiti li jissemmew fi klawżola 9 tal-kuntratt ta' lokazzjoni u għalhekk l-atturi huma intitolati li jieħdu lura l-pussess tal-fond.

7. Permezz ta' tweġiba preżentata fl-14 ta' Jannar, 2019, il-konvenuti taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell tal-atturi għandu jkun miċħud. Fost'affarijiet oħra l-argumentaw li l-atturi ma ġabux provi li talbu l-ħlas tal-kera lill-konvenuti. Inoltre' t-talba għall-ħlas tal-ammont mitlub mhux dovuta peress li l-kera li kellha titħallas qabel l-emendi tal-Att 10 tal-2009 hija ta' għaxar Liri Maltin (Lm10) kuljum, kif iddeċidiet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ta' l-1 ta' Frar, 2008, fl-ismijiet *'Fenech vs Testa'* (Appell nru. 577/98). B'hekk l-ammont li qiegħed jintalab hu eżaġerat u mhux skond il-ftehim għax huma kkalkulaw l-istess kera bir-rata ta' ħmistax-il Liri Maltin (Lm15) kuljum mill-1 ta' Lulju, 1997. Żiedu jgħidu li, f'kull każ, kien hemm ġustifikazzjoni għan-nuqqas ta' ħlas ta' kera

stante' li s-sidien ħolqu problemi u ostakoli bħala pretest biex iġibuh *in mora* atteġġjament tas-sidien li huwa malizzjuż.

Fatti.

8. Il-fatti l-iktar rilevanti huma:-

i. B'kuntratt tat-2 ta' Lulju, 1981 Joseph Fenech ta b'kera lil Alfred Testa l-fond 'All Saints Bar and Restaurant', Qawra Road, Salina Bay, Qawra għall-perjodu ta' tmien snin *di fermo* u tmien snin oħra *di rispetto*. Kirja li bdiet **fl-1 ta' Lulju, 1981**. Għalhekk l-ewwel tmien snin skadew fl-1 ta' Lulju, 1989 filwaqt li t-tieni tmien snin skadew fl-1 ta' Lulju, 1997.
ii. Il-kera kienet ta' Lm10 kuljum għall-ewwel tmien snin, u imbagħad Lm15 kuljum għat-tieni perjodu ta' tmien snin.
iii. L-inkwilin ingħata l-jedd li jissulloka jew iċedi l-kirja, b'dan li s-sid il-kera żamm il-jedd li ma jirrikonoxxix l-inkwilin il-ġdid, *"6) ... in case he is an insolvent person, of dubious means or of bad character, and provided however that the lessor shall have the right to be paid by the sub-lessee* ***a recognition fee equal to the rent of that particular year, and no such sub-lease or any assignment shall be valid before the recognition fee has been paid unto the lessor as aforesaid.*** *However, any subletting or assignment of the lease to a company having as its shareholders the present lessee shall not be considered as a subletting or an assignment"*.
iv. L-iskrittura ta' lokazzjoni tipprovdi wkoll li jekk l-inkwilin ikun moruż wara tlett (3) xhur mid-data li tkun dovuta l-kera jew il-ħlas tal-kera f'ammont ekwivalenti għall-żewġ skadenzi, u ma jħallasx fi żmien xahar min-notifika ta' ittra uffiċjali li jibgħat sid il-kera, ***"7) ...... the lease shall at the option of the lessor be terminated automatically"***.
v. Bi skrittura privata tas-27 ta' Marzu, 1998 il-konvenut ċeda l-kirja tal-fond lil All Saints Company Limited (fol. 113). Permezz ta' skrittura bl-istess data, l-istess partijiet ftehemu li jekk is-sid ma tirrikonoxxix lil All Saints Co Ltd bħala inkwilina ġdida, All Saints Co Ltd obbligat ruħha *".... to pass on to Assignor the quarterly*

rent, who in turn binds himself to depozit the said rent in Court in order to protect the title of lease over the premises in question and this until such time as the said assignment is duly recognised by the lessor".

vi. Mhemmx prova li sidien il-kera qatt irrikonoxxew lil All Saints Co Ltd bħala inkwilina ġdida jew li sar il-ħlas kontemplat fi klawżola 6 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tal-1 ta' Lulju, 1981.

vii. Fl-20 ta' Mejju, 1998 sidien il-kera kienu ppreżentaw kawża kontra l-konjuġi Testa (**Beatrice Fenech et vs Alfred Testa et**, Citaż. Numru: 557/98) fejn talbu lill-Prim'Awla sabiex tiddikjara li l-kirja kienet ta' azjenda kummerċjali, u li l-konvenuti ma kienx għad għandhom jedd li jibqgħu jokkupaw il-fond minħabba li fit-30 ta' Ġunju, 2007 skadew it-tmien snin *di rispetto*. Għalhekk talbu lill-qorti sabiex tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti. Il-konvenuti ddefendew ruħhom billi fl-ewwel lok qalu li ma kinux il-leġittimi kontradittturi. Eċċezzjoni miċħuda mill-Prim'Awla fis-sentenza tal-31 ta' Mejju, 2005. Permezz tat-tieni eċċezzjoni l-konvenuti qalu li l-kirja kienet ta' fond kummerċjali li, *"tibqa' tiġġedded awtomatikament bis-saħħa tal-provvedimenti fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta"*. B'dik l-istess sentenza, il-qorti ċaħdet ukoll it-tieni eċċezzjoni.

viii. B'ittra uffiċjali tal-31 ta' Jannar, 2002 l-atturi sejħu lill-konvenuti u All Saints Co Ltd sabiex jersqu għal-likwidazzjoni ta' ħlas bħala kumpens, *"....għall-okkupazzjoni illegali b'effett mit-2 ta' Lulju, 1997 tal-fond All Saints Bar and Restaurant, Qawra Road, Salina Bay, Qawra"*. L-atturi ppreżentaw ittra uffiċjali oħra bħalha fis-7 ta' Diċembru, 2006.

ix. B'ittra tas-16 ta' Diċembru, 2006 il-konvenuti Testa wieġbu li ma kinux qegħdin jokkupaw il-fond bla titolu.

x. B'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-1 ta' Frar, 2008 il-qorti ċaħdet l-appell ta' sidien il-kera u kkonfermat li l-kirja ma kinitx ta' azjenda kummerċjali iżda ta' fond.

xi. Permezz ta' ittra uffiċjali preżentata fit-3 ta' Mejju, 2011 l-atturi sejħu lill-konvenuti sabiex iħallsu s-somma ta' €181,572.02 arretrati ta' kera għall-perjodu mill-1 ta' Lulju, 1997 sal-1 ta' April, 2011. Fl-4 ta' Mejju, 2011 il-konvenuti irċevew l-ittra uffiċjali.

xii. Il-kumpannija All Saints Company Limited ippreżentat ċedoli ta' depożitu ta' kera fis-16 ta' Marzu, 1999 (Lm3,650 għall-perjodu **1.4.1998-31.3.1999**); 18 ta' April, 2000 (Lm920 għall-perjodu **1.10.1999-31.12.1999**); 17 ta' Ottubru, 2000 (Lm910 għall-perjodu **1.1.2000 sal-31.3.2000** u Lm910 għall-perjodu **1.4.2000 sat-30.6.2000**); 19 ta' April, 2001 (Lm920 għall-perjodu **1.7.2000 sat-30.9.2000**); 30.5.2001 (Lm920 għall-perjodu **1.10.2000 sal-31.12.2000**); 11 ta' Settembru, 2001 (Lm900) għall-perjodu **1.1.2001 sal-31.3.2001**).

xiii. B'sentenza preliminari tas-16 ta' Marzu, 2015 (fol. 56) il-Bord ċaħad l-eċċezzjoni tal-konvenuti li ma kinux l-inkwilini tal-fond All Saints Bar & Restaurant. Sentenza li hi ġudikat. Għalkemm il-konvenuti jsostnu li l-kirja kienet ġiet assenjata lil All Saints Company Limited, reġistrata f'April, 1998, il-Bord iddeċieda: *"Eżaminati l-provi mressqa f'din il-kawża kif ukoll fil-kawża ċitati supra, **ma tirriżulta ebda assenjazzjoni jew trasferiment tal-kirja**. Għad illi l-intimat jista' jissuolloka din il-kirja fit-termini tal-klawżola numru 6 tal-kuntratt Dok. X, bix-xhieda tiegħu stess wera illi qatt ma skont l-kundizzjonijiet kontenuti f'dik il-klawżola sabiex jitqies li kien hemm sullokazzjoni jew assenjazzjoni"*.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

9. Il-Bord iddeċieda l-kawża f'dawn il-ftit paragrafi:-

> *"Illi l-intimata ddikjaraw li huma m'ghadhomx inkwilini tal-fond sa mill- 1998 u fil-fatt illum huma m'ghadhomx jokkupaw il-fond. Illi minkejja dan l-intimati baqghu jhallsu l-kera dovuta sal-31 ta' Marzu 2001. Matul dawn is-snin l-intimat naqqas l-involviment tieghu fis-socjeta' li llum tokkupa l-fond, All Saints Company Ltd, b'tali mod u manjiera li huwa ma kien fadallu l-ebda konnessjoni fl-imsemmija socjeta', la bhala direttur, azzjonist jew sid.*
>
> *Il-kera kienet qeghda tigi rifjutata mis-sid u ghalhekk l-intimati ddepozitaw il-kera l-Qorti permezz ta' diversi cedoli esebiti in atti u cioe' cedoli ta' depozitu tal-kera: Dokument AS7 a folio 121 tal-process ghas-sena mill-01/04/98 sa 31/03/99, Dokument AS8 a folio 123 tal- process ghall-iskadenza mill- 01/10/99 sa 31/12/1999, Dokument AS9 a folio 127 tal-process ghall-iskadenza mill-01/01/2000 sa 31/03/2000, Dokument AS10 a folio 141 tal-process ghall-iskadenza 01/01/2001 sa 31/03/2001. Mill-istess cedoli jirrizulta li c-cedoli ta' depozitu kienu qed isiru f'isem l-okkupant attwali All Saints Company Ltd.*

Illi din id-dikjarazzjoni ma giet kontradetta bl-ebda mod mir-rikorrenti, li ma gabu l-ebda prova sabiex isostnu din it-talba taghhom.

Illi ghalhekk ma jistax jinghad illi l-intimati mharrkin f'din il-kawza huma b'xi mod moruzi fil-hlas tal-kera.

Illi ghalhekk ma jistax jinghad li l-istess intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera stante morozita' fil-hlas tal-kera. Konsegwentament it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti ma jregux u ma jistghux jigu milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom".

10. Sidien il-kera ma kinux qegħdin jiriċievu ħlas ta' kera u għal snin twal ma jirriżultax li nterpellaw lill-konvenuti sabiex iħallsu l-arretrati ta' kera. Il-qorti tifhem li s-sidien ma sejħux lill-konvenuti sabiex iħallsu l-kera, għaliex fil-kawża fuq imsemmija kienu qegħdin isostnu li l-kirja kienet spiċċat hekk kif fl-1 ta' Lulju, 1997 għaddew it-tmien snin *di rispetto*. Għalhekk il-posizzjoni li ħadu s-sidien kienet li l-konvenuti ma kellhomx iktar titolu sabiex igawdu l-fond. Teżi miċħuda mill-Prim'Awla u wara mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) bis-sentenza tal-1 ta' Frar, 2008.

11. Kuntrarjament għal dak li l-qal il-Bord, il-kera kienet qegħda tiġi depożitata minn All Saints Company Limited u mhux mill-konvenuti. Kumpannija li fiċ-ċedoli ddikjarat li hi l-inkwilina tal-fond. Hu fatt li terz jista' jħallas dejn ta' ħaddieħor. Madankollu, f'dan il-każ id-depożitu sar minn All Saints Company Limited f'isimha proprju. Kumpannija li m'għandhiex relazzjoni ta' kirja mal-atturi, kif wara kollox iddeċieda l-Bord fis-sentenza parzjali tas-16 ta' Marzu, 2015. Sentenza li ma ġietx appellata u għaldaqstant torbot lill-partijiet għaliex ġudikat. Għalhekk dak li xehed il-konvenut fis-seduta tat-23 ta' Marzu, 2017 (fol. 147 *et seq*) isir irrilevanti.

12. Il-Bord naqas ukoll milli jikkunsidra l-fatt li f'kull każ, iċ-ċedoli ta' depożitu saru għall-perjodu limitat ħafna. Il-pretensjoni ta' sidien il-kera hi għall-perjodu l-1 ta' Lulju 1997 sal-1 ta' April, 2011 fl-ammont ta' €181,512.02 (ara depożizzjoni ta' Frank Pisani tat-23.4.2015 u rendikont a fol. 65). Mill-konteġġi li għamlet il-qorti, miċ-ċedoli ta' depożitu ta' kera li ppreżentat All Saints Company Limited

jirriżulta li b'kollox iddepożitat fil-qorti is-somma ta' €9,130. Somma li hi ferm 'il bogħod minn dik pretiża mis-sidien.

13. Hekk kif għalaq iż-żmien miftiehem bil-kuntratt tat-2 ta' Lulju, 1981, sidien il-kera ma setgħux jirrifjutaw li jġeddu l-kiri, jew igħollu l-kera jew jagħmlu kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid mingħajr il-permess tal-Bord (artikolu 3 tal-Kap. 69). Fil-fatt fit-tweġiba, il-konvenuti jsostnu li l-Bord ma setax jilqa' l-ewwel żewġ talbiet għaliex mill-1 ta' Frar, 2008 (data tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża **Beatrice Fenech et vs Alfred Testa et**) *"... l-ebda interpellazzjoni ma saret lill-intimati appellati għal darbtejn kif mitlub mill-istess liġi"*.

14. Waħda mill-kondizzjonijiet ta' kull kirja hi l-ħlas tal-kera lis-sid. Fil-każ in eżami klawżola 7 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tipprovdi espressament li jekk hemm arretrati ta' kera għall-perjodu sussegwenti ta' tlett xhur jew hemm arretrati ta' żewġ skadenzi u l-inkwilin ma jħallasx fi żmien xahar min-notifika ta' ittra uffiċjali, bl-agħżla tas-sidien il-kirja tintemm minnufih.

15. Pero' f'każ ta' kirja li qegħda tiġġedded bis-saħħa tal-Kap. 69, kirja ma tiġġeddidx jekk il-kerrej ma jħallasx puntwalment il-kera li jkollu jħallas lis-sid. Il-liġi tkompli tipprovdi li kerrej ma jħallasx puntwalment jekk, *".... dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi s-sid il-kera jitolbu l-ħlas"* (artikolu 9 tal-Kap. 69).

16. Kirja tiġġedded taħt l-istess kondizzjonijiet li kellha qabel. Il-kawża li pproponew l-atturi mhijiex dik kontemplata fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, ċjoe' sabiex il-Bord jawtorizzahom ma jġeddux il-kirja minħabba l-morożita kontemplata fl-imsemmija disposizzjoni. L-atturi ppreżentaw il-kawża għall-ħall tal-kuntratt ta' lokazzjoni minħabba li l-inkwilin kiser kondizzjoni tal-kirja, ċjoe' dik kontemplata fl-artikolu 7 tal-kuntratt. Kondizzjoni li tkompli tapplika.

17. Il-qorti tosserva li:-

i. Fir-rigward tal-perjodu mill-1 ta' Lulju 1997 sakemm ingħatat is-sentenza mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-1 ta' Frar, 2008, l-atturi ma jistgħux jippretendu li kien hemm il-morożita fil-ħlas tal-kera skont il-kuntratt ta' lokazzjoni. Ir-raġuni hi minħabba li matul dawk is-snin sidien il-kera kienu qegħdin isostnu li l-kirja spiċċat fl-1 ta' Lulju, 1997 u l-konvenuti kellhom it-tgawdija tal-fond mingħajr jedd. Għalhekk hu ovvju li ma talbux il-ħlas tal-kera. Hu veru li ma saritx prova li l-konvenuti ma ddepożitawx il-kera fil-qorti, pero' jibqa' l-fatt li matul dak iż-żmien l-atturi kienu qegħdin jippretendu li l-kirja kienet ta' ażjenda kummerċjali u spiċċat fl-1 ta' Lulju, 1997. Għalhekk ħadu l-posizzjoni li kera ma kinitx dovuta.

ii. Wara li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) saret ġudikat u kien deċiż b'mod finali li l-kirja kienet ta' fond u mhux *business concern*, il-konvenuti ma ħallsux il-kera li ovvjament kompliet takkumula. Il-konvenuti ma taw l-ebda raġuni li tista' tiġġustifika n-nuqqas tagħhom li jħallsu l-kera li bdiet takkumula wara l-1 ta' Frar, 2008. Għalkemm fit-tweġiba qalu li s-sidien kienu aġixxew b'*mala fede*, il-qorti mhijiex tal-fehma li hemm provi f'dak is-sens. Il-konvenuti kienu u baqgħu l-inkwilini. Wara kollox sidien il-kera għandhom relazzjoni lokatizja biss mal-konvenuti.

18. Fiċ-ċirkostanzi ġialadarba hemm prova li hemm diversi skadenzi ta' kera li ma tħallsux minkejja l-interpellazzjoni li saret bl-ittra uffiċjali tat-3 ta' Mejju, 2011, sidien il-kera għandhom jedd jinvokaw klawżola 7 tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

19. Għal dak li jirrigwarda t-tielet talba tar-rikors promotur li biha l-atturi talbu l-ħlas ta' €181,5123.02 kera għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 1997 sal-1 ta' April 2011, il-Bord iddeċieda li ma jistax jingħad li l-konvenuti kisru l-kundizzjonijiet tal-kera minħabba morożita. Għaldaqstant, ikkonkluda li t-tielet talba ma tistax tintlaqa'. Pero' f'dak il-każ il-Bord kellu:

i. Fl-ewwel lok jiddeċiedi l-aħħar eċċezzjoni tal-konvenuti, fejn qalu li, *"4.... l-ammont kif mitlub huwa fil-maġġor parti tiegħu preskritt bi preskrizzjoni ta' ħames snin".* Evidentement b'riferenza għall-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili.

ii. Imbagħad jekk jiċħad l-eċċezzjoni jew jilqa' l-eċċezzjoni f'parti minnha, kellu jiddetermina x'kienet il-kera dovuta mill-konvenuti.

20. Minn paragrafu 4 tat-tweġiba tal-konvenuti hu evidenti li mhumiex jippretendu li l-azzjoni għall-ħlas tal-kera hi kollha preskritta. Tant hu hekk li ddikjaraw li, *".... l-ammont kif mitlub* ***huwa fil-maġġor parti*** *tiegħu preskritt bi preskrizzjoni ta' ħames snin".* Billi ġiet preżentata l-ittra uffiċjali fit-2 ta' Mejju, 2011 li biha l-atturi interpellaw lill-konvenuti jħallsu l-kera għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 1997 sal-1 ta' April, 2011 mhemmx dubju li sa ħames snin b'lura mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali, **l-azzjoni għall-ħlas ta' kera għall-perjodu 2 ta' Mejju 2006 sal-1 ta' April, 2011 mhijiex preskritta**. L-ittra uffiċjali serviet biex il-preskrizzjoni kienet interrotta għall-imsemmi perjodu.

21. Fir-rigward tal-perjodu **mill-1 ta' Lulju, 1997 sal-1 ta' Mejju 2006** irid jiġi determinat kienx hemm xi interruzzjoni jew rinunzja għall-preskrizzjoni da parti tal-konvenuti. Dan ovvjament ifisser li jrid isir apprezzament tal-provi li l-partijiet ressqu quddiem il-Bord.

22. Il-qorti hi tal-fehma li sabiex f'dan l-eżerċizzju ma jiġix eskluż il-possibilta' tad-*doppio esame*, għandu jkun il-Bord li l-ewwel jiddeċiedi jekk l-azzjoni tal-atturi hijiex preskritta fir-rigward tat-talba tagħhom għall-ħlas ta' kera mill-1 ta' Lulju, 1997 sal-1 ta' Mejju 2006. Għalhekk ser tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jiddeċiedi dwar dik l-eċċezzjoni u jiddeċiedi t-tielet talba.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq billi tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-14 ta' Diċembru, 2018 u:-

1. Tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi. Għall-finijiet ta' żgumbrament <u>għal kull buon fini</u> tagħti sal-aħħar ta' Jannar, 2020. Qiegħed jingħad hekk għaliex mill-atti jidher li l-konvenuti m'għadhomx jokkupaw il-fond.

2. Tiddikjara li t-tieni eċċezzjoni hi eżawrita in vista ta' dak li ddeċieda l-Bord bis-sentenza preliminari tas-16 ta' Marzu, 2015. Eċċezzjoni li saret b'mod konsegwenzjali għall-ewwel eċċezzjoni.

3. Fir-rigward tat-tielet talba u ħames eċċezzjoni tillimita ruħha sabiex tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tal-perjodu mit-2 ta' Mejju, 2006 sal-1 ta' April 2011.

4. Tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiddeċiedi dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tal-perjodu ta' qabel it-2 ta' Mejju, 2006 u wara jiddeċiedi l-ammont ta' kera li għandhom iħallsu l-konvenuti, meħud in konsiderazzjoni dak deċiż minn din il-qorti u dak li ser jiddeċiedi l-Bord dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tal-imsemmi perjodu.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-konvenuti.

Anthony Ellul.