Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 35/2011/1

Joseph u Josephine konjuġi Borg (appellanti)

Vs

Frank Vella flimkien ma' martu Anne Vella għal kull interess li jista' jkollha u għall-finijiet tal-integrita tal-ġudizzju u b'digriet tal-14 ta' Jannar 2015 saret trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Louis, Mario u Francis aħwa Vella (appellati)

4 ta' Ottubru, 2019.

1. Permezz ta' rikors, preżentat fil-21 ta' Marzu, 2011, l-atturi talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jordna l-iżgumbrament tal-konvenuti minn ġewwa l-fond '118' Triq il-Kostituzzjoni, Mosta minħabba li l-konvenuti huma: (1) morużi fil-ħlas tal-kera; (2) m'humiex jagħmlu użu mill-fond li jikru bħala maħżen.

2. Permezz ta' tweġiba, preżentata fil-21 ta' Diċembru 2011, il-konvenuti fil-mertu wieġbu li: (1) qegħdin iħallsu l-kera skont il-Liġi. Offrew il-ħlas lill-atturi u meta sidien il-kera irrifjutaw, bdew jiddepożitawha fil-qorti; (2) il-fond qiegħed jintuża;

3. B'sentenza tal-11 ta' Jannar, 2019, il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti. Għal dak li jirrigwarda l-ilment dwar il-morożita', il-Bord ikkonkluda li l-ittra li ppreżentaw l-atturi m'hijiex biżżejjed peress, *"tali interpellanza ma hijiex skont il-Liġi li teżiġi li għandu jkun hemm żewġ interpellanzi għal kull skadenza ta' kera u allura fuq il-prinċipju (1) li min jallega jrid jipprova u (2) kwalunkwe dubju għandu jmur favur il-kerrej, allura din il-kawżali għandha tiġi miċħuda"*. Il-Bord żied ukoll li, mid-depożizzjoni ta' Marvic Farrugia, irriżulta li l-kera kienet qegħda tiġi

depożitata l-Qorti u dan sa żmien wara li kienet preżentata l-kawża fil-21 ta' Marzu, 2011. Kopja ta' uħud miċ-ċedoli jinsabu a fol. 66 sa 73 tal-proċess. Dwar l-ilment ta' non użu tal-fond bħala maħżen, il-Bord irrefera għal VAT *returns* tan-negozju tal-konvenuti (fol.146 sa 171) u kkonkluda li juru li l-konvenuti għadhom jinnegozjaw u għaldaqstant għadhom jagħmlu użu mill-maħżen.

4. Permezz ta' rikors, ippreżentat fil-31 ta' Jannar, 2019, l-atturi appellaw mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. L-aggravji huma:

   i. Mill-atti proċesswali għandu jirriżulta li l-atturi kemm-il darba kienu sejħu lill-appellati, u dan ukoll waqt laqgħa mal-avukati, sabiex iħallsu l-kera. F'dan ir-rigward l-atturi għamlu riferenza għall-ittra legali datata 6 ta' Settembru, 2010, ittra uffiċċjali datata 28 ta' Settembru, 2010, l-affidavit ta' Joseph Borg, l-affidavit tal-konvenut Louis Vella u d-depożizzjoni ta' Joseph Borg. L-atturi argumentaw illi, kif jirriżulta mill-ġurisprudenza, l-interpellazzjoni għall-finijiet tal-kawżali dwar morożita' fil-ħlas tal-kera, mhux bilfors issir bil-miktub u għalhekk tista' wkoll tkun waħda verbali. Żiedu illi l-ilment dwar il-morożita' jikkonċerna l-fatt li l-kera mhux qed titħallas fl-ammont li hu dovut lill-appellanti skond il-Liġi. Dan kif jirriżulta permezz taċ-ċedoli ta' depożitu li ppreżentaw il-konvenuti stess.

   ii. Dwar in-non użu l-atturi ilmentaw li l-Bord ibbaża d-deċiżjoni fuq il-VAT *returns.* L-atturi jsostnu li, meta teżamina dawn id-dokumenti, jirriżulta li matul is-snin l-*istock* naqas tant illi hemm tnaqqis sostanzjali fl-infieq ta' *stock* mixtri fuq perijodu ta' snin u għalhekk hemm tnaqqis fl-*istock*. Għamlu wkoll riferenza għax-xhieda tal-perit Attard u Stephen Galea li kellhom iwasslu biex il-Bord jikkonkludi li l-fond ma kienx qiegħed jintuża bħala maħżen. Żiedu li hu inverosimili li l-fond kien qiegħed jintuża meta kien hemm dik il-ħsara kollha.

   iii. Għalkemm notifikati, il-konvenuti ma wieġbux bil-miktub.

   iv. Fis-seduta tas-17 ta' Ġunju, 2019 saret it-trattazzjoni.

L-ewwel aggravju.

5. Il-Bord ikkonkluda li l-ittra a fol. 63 kienet l-unika interpellazzjoni li saret lill-konvenuti. L-ittra datata 6 ta' Settembru, 2010 u ntbagħtet bi tweġiba għall-ittra tad-difensur tal-konvenuti. Fiha jingħad fost'affarijiet oħra:

> *"Fit-tieni lok, infakkar lill-klijenti tiegħek li hemm skadenzi li m'humiex depożitati taħt l-Awtorita tal-Qorti u għalhekk għadhom dovuti".*

6. Pero' fl-ittra ma jingħadx liema kienu l-iskadenzi li għalihom kienu qegħdin jirreferu fl-imsemmija ittra. Għalhekk fil-fehma tal-qorti dik l-ittra ma tistax isservi għall-finijiet ta' interpellazzjoni skont il-liġi għall-iskop ta' morożita' fil-ħlas tal-kera li eventwalment tista' twassal għall-żgumbrament tal-inkwilin.

7. L-atturi ppreżentaw ukoll rendikont tal-kera li l-konvenuti ddepożitaw il-qorti matul il-perjodu mill-1 ta' Settembru, 2009 sal-1 ta' Marzu, 2013 (fol. 65). Xehedet Marvic Farrugia, deputat reġistratur fil-qrati, li tat tagħrif dwar iċ-ċedoli ta' depożitu li l-konvenuti ppreżentaw fil-qorti (fol. 29-33).

8. Hu evidenti wkoll li bejn il-partijiet hemm diżgwid dwar il-kera li għandha titħallas wara li l-atturi għamlu t-tiswijiet li ordnat il-Prim'Awla fis-sentenza **Frank Vella et vs Joseph Borg et** (507/2004).

9. Fl-ittra tas-6 ta' Settembru, 2010 (fol. 63) l-atturi infurmaw lill-konvenuti li l-kera ta' €350 fis-sena kienet żdiedet b'€455, in kwantu għal €350 wara l-ispejjeż għat-tiswijiet li għamlu, u żieda oħra skont l-emendi tal-2009. Għaldaqstant, l-atturi jippretendu li għandhom jirċievu kera ta' **€805 kull sena**.

10. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentaw fil-Bord, l-atturi spjegaw li l-awment tal-kera kien dovut skont l-artikolu 11(1) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), *"... u b'hekk il-kera dovuta fl-2009 kellha tkun b'żieda tal-10% fuq l-ispejjeż straordinarji mħallsa mill-esponenti kif maħduma fil-paragrafi preċedenti ta' din in-nota".*

11. Il-qorti ma taqbilx. Dik id-disposizzjoni kienet tapplika għal djar ta' abitazzjoni. Disposizzjoni li tħassret bl-Att V tal-2010. F'dan il-każ il-kirja hi ta' **maħżen**, ċjoe fond kummerċjali. Għalhekk l-argumenti kollha li saru mill-atturi f'paragrafu 5(vi) sa (ix) huma żbaljati. L-atturi stess qalu li l-kirja hi kummerċjali. Għaldaqstant, l-awment li jippretendu l-atturi skont l-imsemmija disposizzjoni, qatt ma kien dovut.

12. Żieda kienet dovuta skont l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) li jipprovdi li l-kera ta' fond kummerċjali:

> *"..... għandu **mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010**, jiġi miżjud b'rata fissa ta' **ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali** u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali **u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013**".*

13. Mela sad-data li kienet preżentata l-kawża (21 ta' Marzu, 2011) kien dovut awment fil-kera fl-1 ta' Marzu, 2010 u fl-1 ta' Marzu, 2011 kull darba ta' 15%. Dan ifisser li kera ta' **€350** fis-sena kellha tkun awmentata għal **€402.50** (€350 x 15%) fis-sena fl-1 ta' Marzu 2010 u għal **€462.88** (€402.50 x 15%) fis-sena fl-1 ta' Marzu 2011. L-awment li jmiss kien fl-1 ta' Marzu, 2012 li pero' m'huwiex kompriż fil-kawża stante li l-kawża kienet preżentata fil-21 ta' Marzu 2011. Għall-finijiet ta' din il-kawża huma biss l-iskadenzi ta' qabel il-21 ta' Marzu, 2011 li jistgħu jservu għal finijiet ta' morożita' fil-ħlas ta' kera u mhux dak li seta' ġara fil-mori tal-kawża.

14. Mill-iskeda li ppreżentaw l-atturi u kopja ta' ċedoli hu evidenti li l-ammonti tħallsu, ovvjament għaliex sidien il-kera rrifjutaw il-ħlas. Ovvjament il-kalkoli li għamlu l-atturi (ara paragrafu 5(iv) tan-nota ta' sottimissjonijiet) huma kollha żbaljati billi huma kkalkolaw 10% żieda fil-kera kalkolata fuq l-ispejjeż li għamlu. Żieda li kif diġa' ġie spjegat m'humiex intitolati għaliha.

15. Fl-istess nota ta' sottomissjonijiet l-atturi għamlu riferenza għall-ittra uffiċjali tat-28 ta' Settembru, 2010. Kopja tal-istess ma tinsabx fl-atti. Pero' l-qorti fittxet fl-arkivji tal-qorti l-ittra uffiċjali u fil-fatt jirriżulta li kienet preżentata u notifikata lil Frank Vella fit-13 ta' Ottubru, 2010. Effettivament l-għada Frank Vella kien pront li ddepożita l-iskadenzi ta' kera li jissemmew fl-ittra uffiċjali (ara ċedoli 2283/10 u 2284/10). Ovvjament f'dak l-istadju sid il-kera kien diġa qiegħed jirrifjuta l-kera. Id-depożitu tal-kera fil-pront jagħti lill-qorti x'tifhem li l-inkwilin ma kienx qiegħed jipprova jaħrab mill-obbligu tiegħu li jħallas il-kera.

16. Fir-rikors tal-appell, l-atturi argumenta li s-sejħa għall-ħlas saret ukoll *"…. permezz ta' inkontru li kien sar bl-avukati rispettivi fejn ġie mitlub li titħallas il-kera skont il-liġi u di fatti dan il-punt jirriżulta mix-xhieda"*. Raġunament li ma jidhirx li sar quddiem il-Bord. Dan apparti li m'hemmx dettalji dwar meta suppost saret il-laqgħa. Hu ovvju li jekk saret laqgħa kienet sabiex il-partijiet jiddiskutu l-kwistjoni dwar id-diverġenza li kien hemm bejniethom fuq il-kera dovuta u jipprovaw jaslu f'arranġament. Għall-qorti dik il-laqgħa, jekk saret, ma tistax isservi bħala interpellazzjoni għall-finijiet ta' żgumbrament minħabba morożita' fil-kera.

17. Saret ukoll riferenza għal dak li xehed il-konvenut Louis Vella fl-affidavit (fol. 89). Jirriżulta li x-xhud kien infurmah li l-kera kienu ddepożitawha fil-qorti għaliex kien irrifjuta l-ħlas. Il-qorti ma tistax tara fejn hi l-morożita' ladarba sar id-depożitu. Ix-xhud spjega wkoll li l-kakoli li saru mid-difensur tal-atturi kienu kontestati. L-atturi m'għandhomx jedd jinqdew bid-diżgwid li kien hemm bejn il-partijiet dwar l-awment tal-kera li kien dovut, sabiex jipprovaw jiżgumbraw lill-inkwilini meta hu evidenti li l-inkwilini ma riedux jaħarbu mill-obbligu tagħhom li jħallsu l-kera.

18. Il-fatt li l-intimati ddepożitaw il-kera juri li ma kellhomx l-ebda intenzjoni ħażina. Fil-fatt inkludew ukoll l-awment fil-kera li fil-fehma tagħhom kien dovut wara l-emendi li saru fil-liġijiet tal-kera.

19. Għall-qorti hu evidenti li l-problema nħolqot mhux għaliex l-inkwilini ma riedux iwettqu l-obbligu li jħallsu l-kera, iżda għaliex l-atturi kienu qegħdin jippretendu awment fil-kera iżjed milli suppost.

20. Għaldaqstant tiċħad l-ewwel aggravju.

<u>It-tieni Aggravju</u>.

21. Fil-fehma tal-qorti l-fatt li naqas l-istokk, ma jfissirx li l-fond meritu tal-kawża m'għadux jintuża bħala maħżen. F'kull każ il-formoli tat-Taxxa Fuq il-Valur Miżjud (fol. 147-171) juru xiri f'eluf ta' ewro ta' merkanzija kull tlett xhur (perjodu 1 ta' Novembru 2009 sal-31 ta' Diċembru 2015). Inoltre, għalkemm it-total tal-bejgħ li kien qiegħed jiġi ddikjarat kien normalment ogħla minn dak tax-xiri, wieħed ma jridx jinsa li fil-parti *"Taxable Goods/Services @ 18%"* hemm inkluż il-qliegħ li jagħmel in-negozjant meta jbiegħ l-oġġetti mill-ħanut. Għaldaqstant, il-qorti ma taqbilx mal-atturi li dawk id-dokumenti kellhom iwasslu lill-Bord li probabbilment il-maħżen ma baqax jintuża.

22. Fl-aggravju l-atturi għamlu wkoll riferenza għal dak li xehed il-perit Joseph Attard. Pero' fl-ebda parti tad-deposizzjoni tiegħu ma qal x'kien hemm fil-fond meta mar jispezzjonah qabel saru x-xogħlijiet ta' tiswija.

23. Saret ukoll riferenza għad-deposizzjoni ta' Stephen Galea li xehed li kien bennej u kien biddel is-saqaf tal-fond. Żied li fil-fond *"kien hemm xi oġġetti ta' ironmongery li b'kollox joqgħodu fi spazju ta' garaxx ta' karozza mentri l-maħżen huwa kbir li joqgħodu madwar 20 karozza. L-oġġetti l-oħra ma kinux jidhru li huma affarijiet għall-bejgħ"* (fol. 75). Il-qorti tosserva:-

    i. Ix-xhud stess qal li kien hemm merkanzija fil-maħżen;
    ii. Ma qalx x'kienu l-oġġetti li *"ma kinux jidhru li huma affarijiet għall-bejgħ"*;

iii. Kieku stess f'dak il-perjodu li x-xhud ra l-fond ma kienx hemm kwantita kbira ta' merkanzija, wieħed jifhem minħabba l-ħsara li kien hemm fis-saqaf tal-fond. Fil-fatt b'sentenza tal-Prim'Awla tad-29 ta' April, 2008 fil-kawża **Frank Vella et vs Joseph Borg et** (507/2004), il-qorti kkundannat lil sidien il-kera sabiex jagħmlu x-xogħlijiet li kienu jikkonsistu fit-tibdil ta' parti mis-saqaf. Il-konvenut Louis Vella xehed li l-fond dejjem kien jintużaw bħala maħżen, iżda *"Meta ma konniex nużaw il-garaxx meta kien hemm il-ħsara"* (fol. 177). Qal ukoll, *"Issa, l-biċċa tax-xogħol qegħda hawn peress li kien hemm il-ħsara jien ma stajtx la nagħmel affarijiet, la nidħol taħtu... Kien perikoluż ħafna immens, ħafna immens. Qgħadt lura milli nidħol ġewwa. Ġewwa fis-sens mill-ħsara lura"* (fol. 179).

24. Hemm xhieda oħra bħal Henry Galea (fol. 93) u Anna Grech li xehedu u taw verżjoni differenti minn dik li taw l-atturi.

25. **<u>Konklużjoni</u>** – il-qorti hi tal-fehma li l-atturi ma tawx raġunijiet li jistgħu jwassluha biex tikkonkludi li l-Bord ma kellu qatt jikkonkludi li l-atturi ma tawx prova tan-non użu tal-maħżen li jikru lill-konvenuti. L-atturi fl-argumenti li għamlu fir-rikors tal-appell ma kkonvinċewx lill-qorti li fl-apprezzament tal-provi għamel żball manifest li wassal biex il-Bord jieħu deċiżjoni li ma kellux jieħu. Wieħed irid jiftakar li fl-apprezzament tal-provi kull Bord, Tribunal u qorti jgawdu minn diskrezzjoni u qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tiddisturba dik id-diskrezzjoni jekk mhux għal raġunijiet serji. Dan apparti li fejn il-qorti ta' reviżjoni jkollha dubju, m'għandhiex tiddisturba r-raġunament li jkun sar fl-ewwel deċiżjoni. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni aggravju.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.

Anthony Ellul.