Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 87/2012/1

John Muscat, Antoinette Gouder, Eleonor Muscat aħwa Muscat, Virginia Muscat armla ta' Vincent Muscat u Mary Muscat (appellati)

Vs

Ellcee Nautical Supplies Limited (appellanti)

18 ta' Novembru, 2019.

1. B'rikors preżentat fit-12 ta' Novembru, 2012 l-atturi ħarrku lill-kumpannija konvenuta fil-Bord Li Jirregola l-Kera u talbuh sabiex jawtorizza t-terminazzjoni tal-kirja favur is-soċjeta konvenuta, minħabba li kienet moruża fil-ħlas tal-kera u ma wettqitx l-obbligi tal-kirja minkejja li kienet interpellata kemm-il darba. Talbu wkoll li l-konvenuta tkun kundannata tħallas is-somma ta' €14,690.58 arretrati ta' kera sat-30 ta' Settembru, 2012 u imgħax fl-ammont ta' €3,491.60.

2. Il-konvenuta eċċepiet li l-azzjoni hi preskritta skont l-artikolu 2156(c) tal-Kodiċi Ċivili, u f'kull każ ma kinitx moruża fil-ħlas tal-kera. Żiedet li kienet iddepożitat fil-qorti dak kollu li kien jidhrilha li għandha tagħti u ma kisret l-ebda kundizzjoni. Fl-aħħarnett qalet li l-atturi kellhom jispjegaw kif għamlu l-kalkolu tal-kera li qegħdin jippretendu mingħandha u rriżervat li tikkontesta l-istess.

3. B'sentenza tal-4 ta' Ġunju, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera ddeċieda:

> *Jilqa r-raba eccezzjoni tas-socjeta intimata relatata mal-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur ta' l-Artikolu 2156 (c) tal-Kodici Civili, filwaqt illi*
>
> *Jichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tas-socjeta intimata,*
>
> *Jordna t-terminazzjoni tal-kirja datata 13 ta' Frar 1985 tal-hanut kummercjali numru disgha (9), Msida Road, Gzira b'effett immedjat,*

Jordna lis-socjeta intimata sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvakaw hanut kummercjali numru disgha (9), Msida Road, Gzira, u jawtorizzaw lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta l-istess hanut wara t-trapass tal-periodu ta' tlett xhur stipulat hawn fuq.

Jillikwida l-arretrati dovuti lir-rikorrenti mis-socjeta intimata fl-ammont ta' erbghatax-il elf, sitt mija u disghin Euro u tmienja u hamsin centezmu (€14,690.58), kif ahjar deskritt aktar 'l fuq,

Jikkundanna lis-socjeta intimata thallas lir-rikorrenti l-ammont ta' erbghatax-il elf, sitt mija u disghin Euro u tmienja u hamsin centezmu (€14,690.58).

Imghax ikun kalkolabbli b'effett mid-19 ta' April 2010 sad-data tal-pagament effettiv fuq kull skadenza dovuta mid-19 ta' April 2010 'l quddiem.

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni ikunu a kariku tas-socjeta intimata.

4. B'rikors preżentat fl-20 ta' Ġunju, 2018 il-konvenuta appellat mis-sentenza bl-aggravji jkunu:-

i. M'huwiex korrett li l-ewwel sid il-kera jaċċetta l-kera l-kera mingħajr riżerva u mbagħad snin wara issir kontestazzjoni ta' morożita. Il-konvenuta ssostni li ntleħaq xi ftehim mhux formalment recorded jew reġistrat, illi tixhdu l-kondotta tal-partijiet. Skont il-konvenuta dan jirriżulta mill-*istanding orders* fir-rigward ta' liema ma tressqet l-ebda prova ta' oġġezzjoni kontrihom;

ii. Il-morożita m'għandhiex tkun sorpriża fuq l-inkwilin, imma għandha topera fil-kuntest ta' sitwazzjoni li l-partijiet jistgħu raġonevolment ikunu jafu fejn qegħdin.

iii. Il-Bord naqas milli jikkunsidra li b'kollox il-konvenuta ddepożitat is-somma ta' €82,201.05; *"Dawn kienu in parti Ċedola ta' Depożitu 1731/12 fol. 141 u 142 fejn ġie depożitat €54,915.80 u l-oħrajn ammonti depożitati l-Qorti mill-Banek, kif jirriżulta mill-iscreen shots, biex b'kollox iwassal għal €82,201.05 li ġiet totalment injorat – ara pages 141 sa 147, Dok. C"*.

iv. Fir-rigward taż-żieda tal-kera, il-Bord ma kkunsidrax il-possibilta' li kellu japplika l-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili. Il-konvenuta ssostni li fl-1 ta' Jannar, 2010 il-kirja ma kinitx għadha fil-perjodu oriġinali tagħha.

v. Id-depożiti ma sarux b'mala fidi u f'kull każ l-imgħax kellu jiddekorri *"…. mill-mument li s-sitwazzjoni tiġi finalment definita"*.

5. Fil-11 ta' Lulju, 2018 l-atturi wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

Fatti.

6. Il-fatti l-iktar rilevanti huma:

i. B'kuntratt tat-13 ta' Frar, 1985 Vincent Muscat f'ismu u f'isem ħutu u ommu, ta b'kera lil Lawrence Camilleri l-fond numru disgħa (9), Msida Road, Gzira. F'dan il-każ m'huwiex kontestat li l-kuntratt kien iffirmat (ara x'qal Kenneth Camilleri waqt il-kontro-eżami, fol. 187).

ii. Il-lokazzjoni kienet għal ħames (5) snin *di fermo* u ħames (5) snin *di rispetto* b'kera ta' Lm638.75 fis-sena matul l-ewwel ħames snin. Wara l-kera kellha tiżdied kull ħames snin, proporzjonalment skont l-indiċi tal-ogħli tal-ħajja pubblikat għall-finijiet tal-Att XXIII tal-1979.

iii. Il-kuntratt jipprovdi wkoll li, *"F'għeluq l-għaxar sena l-**inkwilin ikollu dritt taħt din l-iskrittura li jġedded il-lokazzjoni kull darba għal żmien tlett snin** oħra f'liema każ il-kera jiżdied kull darba proporzjonalment skont l-għoli tal-ħajja kif ġa indikat f'dan il-paragrafu"*. Għalhekk skont il-kirja, ma kull tiġdid li jsir **kull tlett snin**, togħla l-kera.

iv. Inoltre, l-iskrittura tipprovdi li f'każ ta' morożita fil-ħlas tal-kera sid il-kera jkollu l-jedd *"13….. ixolji l-lokazzjoni, bla ħsara għad-dritt tiegħu għall-arretrati u kull danni li jistgħu jiġu kaġonati lilu"*.

v. Bl-iskrittura ingħata wkoll il-jedd li l-inkwilin iċedi l-kirja, u l-inkwilin il-ġdid ikollu obbligu *"…. iħallas kumpens għal darba waħda biss ekwivalenti għal sena kera bir-rata viġenti maċ-ċessjoni"* u l-kera tiżdied bir-rata ta' 15%.

vi. Fid-29 ta' Novembru, 1994 kienet reġistrata l-kumpannija konvenuta.

vii. Minn Lulju, 1995 jidher li l-ħlas tal-kera beda jsir mill-kumpannija konvenuta (ara dokument a fol. 49 u 50 tal-atti 88/2012). B'hekk jidher li dik il-kumpannija saret l-inkwilina minflok Lawrence Camilleri u l-qorti tifhem li kienet bdiet tħallas il-kera bil-quddiem minn Lulju, 1995.

viii. Hemm prova li għallinqas żgur mis-sena 1995 l-inkwilina kienet tħallas il-kera permezz ta' *standing order* u l-flus jittieħdu mill-bank mill-kont *overdraft* li l-konvenuta li kellha mal-Bank of Valletta plc. Il-pagament kien qiegħed isir fl-aħħar ta' Lulju ta' kull sena u jkopri kera ta' sena. Kull sena kienet tittieħed is-somma ta' Lm2,498.17 mill-kont li l-konvenuta kellha mal-BOV (fol. 218 *et seq.* tal-kawża 88/2012). Il-ħlas jidher li kien qiegħed isir permezz ta' ċekkijiet u fuqhom kien hemm stampat il-kliem *'Standing Orders'* (fol. 233 *et seq.* tal-kawża 88/2012).

ix. Il-qorti fehmet li minn dak il-kont bankarju kienet qegħda titħallas dik il-kera fir-rigward tal-kirja tal-fond numru 9 u 162A (dak il-fond hu oġġett tal-kawża 88/2012). Hu evidenti li l-konvenuta kienet diġa qegħda tħallas inqas mill-kera dovuta skont il-kuntratt, meta skont il-kuntratt tqies li fl-1995 kellu jkun hemm awment tal-kera. Madankollu m'hemmx prova dokumentarja li sid il-kera kien qiegħed jipprotesta għal dak il-fatt.

x. **Fl-20 ta' Ottubru, 2008 miet Lawrence Camilleri**.

xi. Il-kera għas-sena 2009 ma tħallsitx mill-imsemmi kont bankarju mal-BOV (ara deposizzjoni ta' uffiċjal tal-Bank of Valletta plc a fol. 216 tal-kawża 88/2012).

xii. B'ittra reġistrata datata 18 ta' Settembru, 2009 (fol. 159) u mibgħuta minn Vincent Muscat lil Kenneth Camilleri fid-19 ta' Settembru, 2009 (fol.159161), infurmah fost'affarijiet oħra li fir-rigward tal-fond oġġett tal-kawża kien hemm arretrati fl-ammont ta' Lm4,539.23 (€10,573.54) sal-2008. Ittra li Camilleri rċieva (ara dokument a fol. 161). Fl-ittra m'hemmx spjegazzjoni ta' kif sid il-kera wasal biex jitlob dik is-somma. Fl-ittra intqal li kien irċieva bank draft maħruġ minn Luelle Camilleri għas-somma ta' €5,798.18 b'riferenza għall-kera għas-sena 2009, u li l-konvenuta ilha tħallas il-kera b'mod ininterrott *"from the 24th July 1995*

u 2008 (uninterruptedly)". Żied li, *"The rents must now be revised in accordance to the agreements as I will explain hereunder, and in accordance to the new rent laws, always of course by the present tenant, Ellcee Nautical Supplies Limited"*.

xiii. Permezz ta' ittra uffiċjali preżentata fid-19 ta' April, 2010 sidien il-kera sejħu lill-kumpannija konvenuta u lil Luelle Camilleri sabiex iħallsu s-somma ta' **€10,573.54** bħala kera għall-fond oġġett tal-kawża, in kwantu għall-arretrati ta' kera sas-sena 2008, €2,457.41 kera għas-sena 2009, u €2457.41 kera għas-sena 2010. In-notifika saret fit-22 ta' April, 2010.

xiv. B'*email* datata 2 ta' Novembru, 2010 Kenneth Camilleri talab lil Bank of Valletta sabiex iwaqqaf *"all standing orders from Ellcee Account and Luella Camilleri accounts"* (fol. 239 tal-kawża 88/2012). Fit-3 ta' Novembru, 2010 il-bank ikkanċella l-*istanding order*.

xv. Fid-9 ta' Novembru, 2010 il-kumpannija konvenuta ddepożitat fil-qorti s-somma ta' €11,596.36 u ddikjarat li dik is-somma tirrapreżenta kera **mit-2 ta' Settembru, 2009 sal-1 ta' Settembru, 2011** (ċedola numru: 1413/2010, fol. 103). Fiha ddikjarat li tikri l-fond 162A, Ta' Xbiex Seafront, Gzira li hu mniffed mal-fond numru 9, Msida Road, Gzira b'kera ta' €5,978.18 (Lm2566.43) fis-sena.

xvi. Fis-17 ta' Settembru, 2011 miet sid il-kera Vincent Muscat.

xvii. B'ċedola oħra (numru 1699/2011) tal-20 ta' Diċembru, 2011 il-konvenuta iddepożitat is-somma ta' €6513.07 kera għall-perjodu **mill-1 ta' Settembru, 2011 sat-30 ta' Awissu, 2012**. Fl-ammont hemm inkluż żieda ta' 15% (€869.72) bħala awment fil-kera. Sussegwentement b'ċedola tad-9 ta' Marzu, 2012 (numru 1413/2010) iddepożitat is-soma ta' €1,709.30 u ddikjarat li dik is-somma hi 15% awment tal-kera depożitata qabel. Fiż-żewġ cedoli ddikjarat li l-kera hi ta' €5,798.18 fis-sena.

xviii. Fid-9 ta' Marzu 2012 il-konvenuta ppreżentat ċedola ta' depożitu oħra li biha ddepożitat is-somma ta' €1,079.30 (fol. 101) u ddikjarat li tirrapreżenta 15% żieda fuq il-kera li ddepożitat għall-perjodi 2 ta'

Settembru 2009 sal-1 ta' Settembru, 2010 u mit-2 ta' Settembru 2010 sal-1 ta' Settembru 2011.

xix. B'ċedola ta' depożitu preżentata fit-30 ta' Ottubru, 2012 (numru 1595/2012), il-kumpannija konvenuta ddepożitat is-somma ta' €7688.09 kera għall-perjodu **mill-1 ta' Settembru, 2012 sal-31 ta' Awissu 2013**. Fiha ddikjara li l-kera kienet ta' €6667.90, u ma' liema awment kellha tiżdied is-somma ta' €1000.19 li hi 15% żieda fil-kera.

xx. L-atturi qegħdin jippretendu l-ħlas ta' €14,690.58 arretrati ta' kera mid-**9 ta' April, 2005 sat-30 ta' Settembru, 2012** (ara rendikont a fol. 60 tal-kawża 88/2012).

xxi. B'ittra uffiċjali tat-23 ta' Ottubru, 2012 l-atturi sejħu lill-konvenuta sabiex tħallas €18,182.17 arretrati ta' kera fuq il-fond 9, Msida Road, Gzira u imgħax (ara atti tal-appell 88/2012). L-istess ammont li qiegħed jintalab f'din il-kawża.

xxii. **Fit-12 ta' Novembru, 2012 sidien il-kera ippreżentaw il-kawża**. Dakinhar stess l-atturi ppreżentaw mandat ta' sekwestru kawtelatorju (1702/2012) kontra l-konvenuta, għas-somma li qegħda tintalab f'din il-kawża. Mandat li kien revokat wara li fis-27 ta' Novembru, 2012 il-konvenuta u membri tal-familja Camilleri iddepożitaw fil-qorti (ċedola 1741/2012) is-somma ta' €54,915.80 sabiex tittieħed minn min għandu jedd għaliha skont il-liġi **<u>wara</u>** li, *"... jkun hemm sentenza finali fil-proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera 87/2012 u 88/2012 li tawtorizza l-iżbank"*.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

7. F'din il-kawża l-atturi ħarrku lill-konvenuti sabiex jitterminaw il-kirja tal-fond 9, Msida Roda, Gzira u jieħdu lura l-pussess tal-fond. Waħda mir-raġunijiet hi morożita fil-ħlas tal-kera. Talbu wkoll lill-Bord sabiex jikkundanna lill-konvenuta tħallashom is-somma ta' €14,690.58 arretrati ta' kera **<u>mill-bidu ta' April 2005 sat-30 ta' Settembru, 2012</u>** kif ukoll €3,491.60 imgħax.

8. Kirja li hi separata u distinta minn dika tal-fond 162A li hu wkoll mikri lill-konvenuta. Il-kuntratt tat-13 ta' Frar, 1985 isemmi biss il-fond 9, Msida Road, Gzira. Għaldaqstant, kuntrarjament għal dak li ssostni l-konvenuta, il-kirja mhijiex waħda iżda żewġ kirjiet differenti. Il-fatt li l-kera għaż-żewġ fondi kienet titħallas b'pagament wieħed, m'hijiex prova sodisfaċenti li l-kirja kienet waħda. Hemm l-iskritturi li huma l-aqwa prova li kien hemm żewġ kirjiet. L-ittra legali mibgħuta minn sid il-kera bid-data tas-7 ta' Marzu, 2003 (fol. 48 tal-kawża 88/2012) hi fiha nnifisha indikazzjoni oħra li l-kirja tal-fond numru 9 hi separata minn dik tal-fond 162A.

9. Mill-kalkoli li għamlet il-qorti, hu evidenti li meta daħlet il-kumpannija konvenuta bħala l-inkwilina (1995), kienet qegħda titħallas kera f'ammont inqas minn dak li jikkontempla l-ftehim għaliex ma kienx inkluż iż-żieda fil-kera kontemplata skont il-kuntratt.

10. Kien biss f'Settembru, 2009, ċjoe wara l-mewt ta' Lawrence Camilleri, li hemm prova bil-miktub li sid il-kera sejjaħ bil-miktub lil Kenneth Camilleri sabiex iħallas dak li rrefera għalih bħala arretrati ta' kera. F'dik l-ittra stess sid il-kera ddikjara, *"Ellcee Nautical Supplies Limited has been paying the rents of both properties, from the 24th July 1995 to 2008 uninterruptedly"* (fol. 159). Ħlas li kien isir fl-aħħar ta' Lulju ta' kull sena. Mir-rendikont stess li l-atturi ppreżentaw (fol. 60 tal-kawża 88/2012) jirriżulta li l-kera kienet qegħda titħallas. Pero' l-ħlas ma kienx jinkludi l-awment fil-kera stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

11. Mill-kalkoli li għamlet il-qorti, wara li qieset dak li ftehemu s-sid u l-inkwilin fi klawżoli 2 u 10 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-13 ta' Frar, 1985, l-awment fil-kera li kellu jitħallas mis-sena 2005 kien iktar minn dik li kkalkolaw l-atturi skont ir-rendikont li ppreżentaw u li jinsab a fol. 60 tal-kawża 88/2012. Madankollu l-qorti ser tibbaża d-deċiżjoni fuq dak li talbu l-atturi, ġialadarba s-somma hi inqas minn dak li effettivament hu dovut.

12. Fir-rigward tal-kalkolu taż-żieda fil-kera, il-qorti fehmet li peress li l-kirja bdiet fi Frar, 1985 u l-indiċi ta' inflazzjoni ta' kull sena ma joħroġx f'dik is-sena

partikolari iżda s-sena ta' wara, il-kalkoli saru fuq l-indiċi ta' inflazzjoni tas-sena ta' qabel. Għalhekk meta skont il-kuntratt ta' lokazzjoni kien dovut l-ewwel awment ta' kera fl-1990, il-kalkoli saru fuq l-indiċi ta' inflazzjoni tal-1989 għaliex l-indiċi ta' inflazzjoni tal-1990 kien pubblikat fl-1991 (ara Avviż Legali 31 tal-1991) filwaqt li l-awment kellu jsir fl-1990. Fil-fatt fin-notamenti ta' Vincent Muscat (sid il-kera) hemm nota li taqra:- *"1984 Index – out on Feb. 1985 was 426.18 – So for future rent adjustments we shall always take the previous year's index"* (ara *a tergo* tad-dokument a fol. 46 tal-atti tal-kawża 88/2012).

13. Meta l-kalkoli għall-ewwel awment isiru fuq l-indiċi ta' inflazzjoni tal-1984 (426.18) u 1989 (443.39), il-kera għat-tieni perjodu tal-kirja (il-perjodu *di rispetto*) kellha tkun Lm664 kull sena. Meta tgħodd iċ-ċifri Lm664 (kera tal-fond oġġett ta' din il-kawża) + Lm1,825 (kera li tissemma fl-iskrittura tal-fond 162A) it-total hu Lm2,489 li hu l-ammont li kull sena kien qiegħed iħallas Lawrence Camilleri u warajh il-kumpannija konvenuta. Għalhekk il-qorti tikkonkludi li filwaqt li fl-1990 il-kera fir-rigward tal-fond numru 9 kienet żdiedet skont il-kuntratt, mhux l-istess ġara fir-rigward tal-kirja tal-fond 162A li hu oġġett tal-kawża 87/2012.

14. Il-qorti għamlet ukoll il-kalkoli bil-metodu li użaw sidien il-kera, u taqbel perfettament mar-rati ta' kera li jissemmew fid-dokument a fol. 60 tal-kawża 88/2012. Mis-sena 2004 il-kera kellha tkun Lm1114.90 **(€2597)** fis-sena, mis-sena 2007 kellha tkun Lm1213.21 **(€2826)** fis-sena, u mis-sena 2010 il-kera kellha tkun Lm1307.49 **(€3045.64)** fis-sena. Metodu li hi iktar favorevoli għas-sid għaliex il-kalkoli saru fuq indiċi ta' inflazzjoni ta' sena qabel ma kien dovut l-awment.

15. Mill-provi hu ċar li sas-sena 2008 sid il-kera kien qiegħed jaċċetta l-ħlas li kien qiegħed jirċievi kull sena mingħand il-kumpannija konvenuta. Dan jirriżulta wkoll mill-imsemmi dokument a fol. 60 tal-kawża 88/2012. M'hemmx prova li sid il-kera kien qiegħed jipprotesta dwar il-ħlas li kien qiegħed jirċievi mingħand l-inkwilina.

16. Id-domanda li trid tingħata tweġiba għaliha hi, **il-fatt li sar il-ħlas tal-kera permezz ta' *standing order* u sid il-kera evidentement aċċetta l-ħlasijiet li saru mill-konvenuta, ifisser li tilef il-jedd li jitlob dak li kien dovut lilu f'awment ta' kera skont il-kuntratt tat-13 ta' Frar, 1985** ?

17. M'hemmx provi li jindikaw li sid il-kera kien ħafer l-awment tal-kera kif stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Hu veru li m'hemmx prova li Vincent Muscat kien matul is-snin qiegħed jitlob bil-miktub lill-konvenuta sabiex tħallsu l-awment kontemplat fil-kera. Pero' il-qorti m'hijiex tal-fehma li b'daqshekk sid il-kera irrinunzja għal dak l-awment. Ir-rinunzja ta' jedd trid issir permezz ta' provi ċari u b'saħħithom.

18. Peress li Lawrence Camilleri u Vincent Muscat mietu qabel bdiet il-kawża, il-qorti m'għandhiex il-verżjoni tagħhom. Hu evidenti li Kenneth Camilleri, li rrappreżenta l-kumpannija konvenuta, m'għandux tagħrif peress li hu stess qal li missieru ma kienx jinfurmah dwar affarijiet relatati man-negozju. Min-naħa l-oħra John Muscat, iben Vincent, xehed li l-kera kienet awmentata darba biss għaliex:-

> *"Dak iż-żmien l-inkwilin kien talab lil missieri biex jieħu paċenzja għax kellu xi investimenti fit-Turkija, bil-wegħda li meta jkun jista' jħallsu l-arretrati dovuti, bħal ma dejjem kien għamel sa dakinhar. Missieri kien igħid li ma kellux għalfejn jiddubita mill-kelma tiegħu"* (fol. 32).

19. Hu minnu li m'hemmx provi li Vincent Muscat kellu investimenti fit-Turkija, iżda negozju fit-Tuneżija. Pero' dak il-fatt waħdu ma jnissilx dubju fil-qorti dwar il-kredibilta' ta' John Muscat.

20. Il-qorti ssemmi kif fl-ittra tad-19 ta' Settembru, 2009 li ntbagħatet lil Kenneth Camilleri minn Vincent Muscat, kien għamililu ċara li kien għad hemm arretrati ta' kera dovuti. Prova li fiha nnifisha tindika wkoll li sid il-kera ma kienx irrinunzja għall-awment fil-kera fir-rigward tal-perjodu li hu oġġett ta' din il-kawża.

21. Hu veru li għal snin twal ma kienx qiegħed jitħallas l-awment dovut skont l-iskrittura ta' lokazzjoni u m'hemmx prova bil-miktub li sid il-kera talab dak l-

awment lill-inkwilina. Madankollu dawk iċ-ċirkostanzi ma jwasslux lill-qorti biex tikkonkludi li kien hemm ftehim li bih sid il-kera kien qiegħed jaħfer l-awment tal-kera.

22. **Il-qorti m'hijiex sodisfatta li hemm provi biżżejjed li probabbilment sid il-kera kien ħafer l-awment fil-kera kull tlett snin għall-perjodu <u>minn April, 2005</u>**. Għar-rigward tal-perjodu ta' qabel hu evidenti li mir-raġunament u konklużjoni tal-Bord, kwalsiasi talba kienet preskritta. Fil-fatt kienu l-atturi stess li għal finijiet tat-tielet talba ma inkludewx pretensjoni għall-ħlas taż-żieda fil-kera għall-perjodu ta' qabel April 2005 (ara rendikont a fol.60).

23. Il-qorti m'hijiex konvinta li sid il-kera seta' jħoll il-kirja minħabba li l-inkwilina ma kinitx qegħda tħallas ukoll iż-żieda fil-kera li kienet dovuta lis-sid fit-termini tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Sid il-kera baqa' kull sena jirċievi l-kera mingħand il-kumpannija konvenuta mingħajr ma pprotesta għall-awment. Pero' mbagħad seħħ żvilupp **bl-ittra tat-18 ta' Settembru, 2009** fejn sid il-kera ddikjara bil-miktub li l-kera kellha tinkludi ż-żieda fil-kera miftehma fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

24. Hemm imbagħad il-kera għas-snin 2009, 2010 u 2011 li l-atturi jsostnu li ma tħallsux. Il-qorti tosserva li:-

    i. Sa dak iż-żmien hu evidenti li l-kera kienet titħallas darba fis-sena fl-aħħar ta' Lulju (ara dokumenti tal-bank a fol. 202-238). L-*istanding orders* li ħarġu f'isem Vincent Muscat mill-Bank of Valletta plc kienu **kollha datati 24 ta' Lulju (2001 'il quddiem)**.
    ii. Minn dak li xehed ir-rappreżentant tal-BOV, fis-sena 2009 ma sarx pagament. Madankollu fl-ittra li f'Settembru, 2009 Vincent Muscat bagħat lil Kenneth Camilleri kiteb *"First and foremost I would like to refer to the Bank of Valletta plc bank draft number 998229 (Standing Order no. 442122) dated 10th August 2009, for the sum of €5,798.18. This said sum was sent by you to me with regard to the rents on boght properties of 2009"*. Pero' sid il-kera infurmah li kien irrifjutah għaliex il-

bank draft inħareġ minn Luella Camilleri li ma kinitx l-inkwilina. Fl-ittra ma ssemmiet ebda raġuni oħra.

iii. F'Settembru, 2009 sid il-kera kien għamilha ċara li jrid l-awment fil-kera skont il-kuntratt ta' lokazzjoni (ara l-ittra ta' Settembru, 2009).

iv. Fl-24 ta' Lulju, 2010 ħareġ pagament permezz ta' *standing order* (fol.233 tal-kawża 88/2012). Il-Bord ikkonkluda li s-sid irċieva dak il-ħlas (ara paġna 9 tas-sentenza). Pero' mbagħad il-Bord ikkundanna lill-konvenuta sabiex tħallas dik il-kera u m'hemmx aggravju fis-sens li dik l-iskadenza kienet tħallset meta saret dovuta. L-*istanding order* datata 24 ta' Ottubru, 2010 hu ffirmat u d-dokument kien preżentat mir-rappreżentant tal-Bank Joseph Caruana meta xehed fis-seduta tal-15 ta' April, 2015. Pero' kienet il-konvenuta stess li biċ-ċedola ta' depożitu ta' kera 1413/2010 iddepożitat il-kera tal-fond oġġett tal-kawża u l-fond 162A għall-perjodu mill-1 ta' Settembru, 2010 sal-31 ta' Awissu, 2011. Dik fiha nnifisha tagħti lill-qorti x'tifhem li l-konvenuta taf li l-iskadenza li kellha titħallas fl-2010 ma tħallsitx.

v. Permezz ta' ċedola ta' depożitu ta' kera li l-konvenuta ppreżentat fid-9 ta' Novembru, 2010 numru 1413/2010 (fol. 103) il-konvenuta ddepożitat il-kera għall-perjodu **mit-2 ta' Settembru, 2009 sal-1 ta' Settembru 2011** fis-somma ta' **€11,596.36**. Mill-istess dokument hu evidenti li l-konvenuta ddepożitat il-kera għall-fondi numru 9 u 162A, u għalhekk minn dik is-somma hu evidenti li €1547.97 kien għall-fond numru 9 filwaqt li €4,251 kien għall-fond numru 162A b'total ta' €5,798.97 għal sena kera. Għalhekk għal finijiet ta' dik iċ-ċedola, fir-rigward tal-fond 9, il-konvenuta iddepożitat biss is-somma ta' **€3,095.94** bil-kumplament ikun il-kera għall-fond numru 162A.

vi. Fl-20 ta' Diċembru, 2011 il-konvenuta ddepożitat is-somma ta' €6667.9 bħala kera għall-perjodu mill-1 ta' Settembru, 2011 sat-30 ta' Awissu 2012. F'dak l-ammont iddikjarat li kien hemm inkluż 15% awment fuq il-kera ta' €5798.18. F'dan il-każ ukoll il-kera kienet għall-fond in kwistjoni u l-fond 162A meritu tal-kawża 88/2012. Għalhekk fir-rigward tal-fond numru 9, iddepożitat kera fl-ammont ta' €1,780.

vii. Sussegwetement permezz ta' ċedola ta' kera oħra tad-9 ta' Marzu 2012 (fol. 101) il-konvenuta iddepożitat somma oħra ta' €1,709.30 li ddikjarat li hu l-awment ta' 15% fil-kera li l-atturi kellhom jedd għalih skont il-liġi fir-rigward taż-żewġ fondi għall-perjodu mit-2 ta' Settembru 2009 sal-1 ta' Settembru, 2011 (fol. 101). Dan ifisser €232 għal kull sena fir-rigward tal-fond numru 9, ġialadarba biċ-ċedola 1413/2010 il-konvenuta ddepożitat is-somma ta' €1,547.97 għal kull sena fir-rigward tal-istess fond.

viii. L-ammonti li l-konvenuta ddepożitat ma kinux biżżejjed sabiex ikopru l-kera dovuta fuq il-fond numru 9, li f'Lulju 2009 suppost kienet **€2826 fis-sena**. F'dan ir-rigward iddepożitat €1547.97 biċ-ċedola 1413/2010 preżentata fid-9 ta' Novembru 2010 u €232 biċ-ċedola li ppreżentat fid-9 ta' Marzu, 2012 li qalet li kien l-awment tal-kera. B'hekk hemm ***shortfall* ta' €1046.03**. Għalhekk id-depożitu li għamlet ma jistax jitqies bħala ħlas tal-kera. Lanqas ma tat raġuni għalfejn iddepożitat il-kera daqstant wara li kienet dovuta.

ix. Fir-rigward tal-kera dovuta f'Lulju 2010, il-kera bl-awment saret €3045.64. Biċ-ċedola 1413/2010 l-inkwilina iddepożitat is-somma ta' €1547.97. B'hekk hemm **shortfall ta' €1265.67** wara li tnaqqas ukoll is-somma ta' €232 li kienet depożitata biċ-ċedola preżentata fid-9 ta' Marzu, 2012, u liema somma tirreferi għall-fond oġġett ta' din il-kawża.

x. Fir-rigward tal-kera dovuta f'Lulju 2011, id-depożitu li sar fl-20 ta' Diċembru, 2011 fl-ammont ta' €1780 m'huwiex biżżejjed, stante li għal dik is-sena wkoll il-kera kienet ta' €3045.64. B'hekk hemm *shortfall* ta' **€1265**.

25. Għall-finijiet ta' din il-kawża mhijiex daqstant rilevanti ċ-ċedola ta' depożitu numru 1595/2012 preżentata fit-30 ta' Ottubru, 2012 (fol. 125) li biha l-kumpannija konvenuta iddepożitat is-somma ta' €7,668.09 kera għall-fond 9 u 162A għall-perjodu mill-1 ta' Settembru, 2012 sal-31 ta' Awissu, 2013. Qiegħed jingħad hekk peress li hu biss fir-rigward tax-xahar ta' Settembru, 2012 li jifforma parti mill-pretensjoni tal-atturi f'din il-kawża.

26. Fiċ-ċirkostanzi ma jistax jingħad li bl-imsemmija depożiti tħallset il-kera għall-iskadenzi ta' l-aħħar ta' Lulju 2009, 2010 u 2011. Fl-ittra tat-18 ta' Settembru, 2009 sid il-kera kien għamilha ċara daqs il-kristall li l-kera kellha tiġi riveduta skont kif jistipula l-kuntratt ta' lokazzjoni. Dan apparti li dak li xehedet l-attriċi Antoinette Gouder fl-affidavit (fol. 65 tal-kawża 88/2012). Kenneth Camilleri altru milli kien jaf x'inhi l-posizzjoni ta' sid il-kera u madankollu baqa' jkaxkar saqajh. L-obbligazzjoni tal-ħlas hemm baqgħet u għalhekk l-inkwilina hi moruża fil-ħlas ta' tlett skadenzi.

27. Is-somma ta' €54,915.80 li l-konvenuta ddepożitat wara li bdiet il-kawża (ara ċedola 1741/2012 preżentata fis-27 ta' Novembru, 2012 a fol. 141) ma tistax tagħtiha raġun għaliex f'dak l-istadju is-sidien kienu diġa ppreżentaw il-kawża[1] u f'kull każ fiċ-ċedola kien dikjarat li dawk il-flus għandhom jittieħdu, *"…. minn min għandu dritt għaliha skont il-Liġi u* ***__wara li jkun hemm sentenza finali fil-proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera 87/2012 u 88/2012 li tawtorizza l-bank__****"*. Dak żgur m'huwiex il-mod kif titħallas il-kera mill-inkwilin li meta jagħmel depożitu m'għandux jedd jagħmlu soġġett għall-kundizzjonijiet.

28. Il-qorti tosserva li l-awment tal-kera kellu jsir bil-mod kontemplat fil-kuntratt ta' lokazzjoni u mhux kif tippretendi l-konvenuta b'applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili. Dan kellu jkun evidenti għall-inkwilina. Il-ftehim li hemm bejn il-kontendenti hu bil-miktub u jorbot. Hu dak il-ftehim li jirregola r-relazzjoni kuntrattwali bejn il-kontendenti. Ġialadarba l-kuntratt jikkontempla għal mod kif il-kera tiġi awmentata u l-kirja kienet qegħda tiġġedded bil-mod li jingħad fl-istess kuntratt, hu ovvju li l-kera tiżdied bil-mod kif il-partijiet espressament ftehmu. Il-klawżola rilevanti hi n-numru tnejn (2). Klawżola li hi ċara u ma tħalli l-ebda dubju dwar il-mod kif għandu jiġi kalkolat l-awment fil-kera. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti ma taqbilx mal-konvenuta, li *"hemm argument*

[1] L-atturi ppreżentaw il-kawża fit-12 ta' Novembru, 2012.

almenu rispettabbli jew mhux ferm dibattibbli illi l-awment korrett kellu jkun bil-15 fil-mija".

29. Skont il-kuntratt il-kera għandha titħallas bil-quddiem. Inoltre klawżola 13 tal-kuntratt tipprovdi espressament li sid il-kera jkollu jedd jittermina l-kirja fl-eventwalita' ta' morożita *"fil-ħlas tal-kera ekwivalenti għal żewġ skadenzi jew aktar".* Kondizzjoni li l-qorti ma tqiesx bħala *'kondizzjoni riżoluttiva taċita'* li tissemma fl-artikolu 113 tal-Kodiċi tal-Kummerċ (Kap. 13), ġialadarba d-dritt ta' sid il-kera li jħoll il-kuntratt ta' kiri f'każ ta' morożita, jissemma espressament fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

30. Minn dak li ntqal hawn fuq hu evidenti li f'dan il-każ kien hemm morożita fil-ħlas ta' iktar minn żewġ skadenzi. Għaldaqstant, il-konvenuta ma tistax tingħata raġun fir-raġunament li għamlet fir-rikors tal-appell.

31. Għal dak li jirrigwarda l-imgħax, il-Bord iddeċieda li l-imgħax għandu jitħallas mid-19 ta' April, 2010, ċjoe' d-data meta sidien il-kera ppreżentaw l-ittra uffiċjali li biha interpellaw lill-konvenuta sabiex tħallas l-arretrati ta' kera sal-2008 u l-kera għas-sena 2009 u 2010. Strettament l-imgħax għandu jiddekorri minn meta l-kera saret dovuta stante li n-negozju hu ta' natura kummerċjali. Mill-provi rriżulta li l-ħlas tal-kera kien isir darba fl-aħħar ta' Lulju ta' kull sena. Dan irrispettivament ta' x'jingħad fil-kuntratt. Għalhekk il-qorti tifhem li kien hemm qbil, għallinqas taċitu, li irrispettivament x'jingħad fil-kuntratt il-kera titħallas għal sena sħiħa fl-aħħar tax-xahar ta' Lulju ta' kull sena. Għalhekk l-ilment tal-konvenuta hu ġustifikat fir-rigward tal-imgħax għall-iskadenzi ta' 2010 u 2011. B'hekk il-kera dovuta f'Lulju 2010 u Lulju 2011 tiddekorri mill-aħħar ġurnata ta' Lulju tal-imsemmjia snin.

Għal dawn il-motivi tilqa' biss parzjalment l-aggravju dwar l-imgħax u tvarja s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-4 ta' Ġunju, 2018 fis-sens li l-imgħax għall-iskadenzi ta' Lulju 2010 u 2011 jiddekorri mill-aħħar ġurnata ta' dak ix-xahar. Għall-kumplament tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-4 ta' Ġunju, 2018.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal 95% a karigu tal-konvenuta u 5% a karigu tal-atturi.

It-terminu ta' tlett xhur għall-iżgumbrament li ffissa l-Bord fis-sentenza tal-4 ta' Ġunju, 2018 igħaddi mil-lum.

Anthony Ellul.