Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Appell numru: 88/2012/1

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

Vs

Ellcee Nautical Supplies Limited, Luella Camilleri, Kenneth Camilleri u Robert Camilleri (appellanti)

18 ta' Novembru, 2019.

1. B'rikors preżentat fit-12 ta' Novembru, 2012 fil-Bord Li Jirregola l-Kera, l-atturi ħarrku lill-konvenuti u talbuh:

> *"1. Jawtorizza t-terminazzjoni tal-lokazzjoni li hemm favur is-Soċjeta intimata tal-ħanut numru mija u tnejn u sittin ittra A (162A), Ta' Xbiex Seafront, Gzira u b'hekk huma jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi u dana għal xi waħda mir-raġunijiet fuq imsemmija.*
> *2.Tipprefiġġi terminu qasir u perentorju biex is-Soċjeta intimata toħroġ u tiżgombra mill-fond de quo.*
> *3.Tikkundanna lill-intimat in solidum bejniethom iħallsu lill-esponenti s-somma ta' €51,271.17 bħala arretrati ta' kera tal-fond in kwistjoni kalkolati sat-30 ta' Settembru 2012 u l-imgħaxijiet legali fl-ammont ta' €12,747.70 – b'kollox €64,018.87"*.

2. Fit-tweġiba li ppreżentaw fit-28 ta' Diċembru, 2012 il-konvenuti wieġbu li:

   i. Hemm ukoll il-kirja tal-fond 9, Msida Road, Gzira u sid il-kera u l-inkwilin dejjem itrattaw iż-żewġ fondi 'quid unum'.
   ii. Hemm il-preskrizzjoni *a tenur* tal-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili.
   iii. Il-kumpannija konvenuta m'hijiex moruża fil-ħlas tal-kera u ma kisret l-ebda kundizzjoni.
   iv. L-atturi għandhom jispjegaw il-kalkolu li għamlu għal dak li jirrigwarda l-kera li qegħdin jippretendu.

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

> *"Jilqa r-raba eccezzjoni tal-intimati relatata mal-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur ta' l-Artikolu 2156 (c) tal-Kodici Civili, filwaqt illi*
>
> *Jichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha ta' l-intimati,*
>
> *Jordna t-terminazzjoni tal-kirja datata 4 ta' Mejju 1987 tal-hanut kummercjali numru mija tnejn u sittin ittra A (162A), Ta' Xbiex Sea Front, Gzira b'effett immedjat,*
>
> *Jordna lill-intimati sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvakaw hanut kummercjali numru mija tnejn u sittin ittra A (162A), Ta' Xbiex Sea Front, 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 mill-intimati fl-ammont ta' wiehed u hamsin elf, mitejn u wiehed u sebghin euro u sbatax-il centezmu (€51,271.17), kif ahjar deskritt aktar 'l fuq,*
>
> *Jikkundanna lill-intimati in solidum bejniethom ihallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' wiehed u hamsin elf, mitejn u wiehed u sebghin euro u sbatax-il centezmu (€51,271.17).*
>
> *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 ta' l-intimati in solidum bejniethom".*

4. Il-parti l-kbira tar-raġunament tal-Bord Li Jirregola l-Kera hu identiku għal dak li qal fis-sentenza John Muscat et vs Ellcee Nautical Supplies Limited (87/2012) li tikkonċerna l-fond numru 9, Msida Road, Gzira li ngħatat fl-istess ġurnata.

5. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza bl-aggravji jkunu:

    5.1 Il-konvenuti qatt m'aċċettaw l-awtentiċita' ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Mejju, 1987 li m'hijiex iffirmata. Inoltre, skont ix-xhud perit Vella l-pjanta mehmuża iffirmata ma tirreferix għall-fond li jissemma f'dik l-iskrittura iżda għall-bitħa;

    5.2 Il-kirja taż-żewġ fondi hi waħda;

    5.3 Il-konvenuti ddepożitaw kera fil-qorti fl-ammont ta' €82,201.05;

    5.4 Il-konvenuti għadhom isostnu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

5.5 Kenneth Camilleri l-obbligu tal-ħlas iżda kien qiegħed jikkontesta l-eżistenza tal-iskrittura tal-4 ta' Mejju, 1987. Għalhekk m'huwiex dovut imgħax.

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

Konsiderazzjoni.

7. B'sentenza li ngħatat fil-kawża **Kenneth Camilleri et vs John Muscat** (2/2014/1) din il-qorti ċaħdet l-appell tal-atturi mis-sentenza tal-Bord tal-4 ta' Ġunju, 2018. B'dik is-sentenza l-Bord iddeċieda li l-kirja tal-fond 162A hi regolata mill-iskrittura tal-**4 ta' Mejju, 1987**. F'dik il-kawża t-talba kienet sabiex il-Bord jiddikjara li l-iskrittura datata 4 ta' Mejju, 1987 hi nulla għaliex ineżistenti u alternattivament hi nulla għaliex magħmula bi frodi u nuqqas ta' kawża.

8. **Għaldaqstant, in vista ta' dak deċiż fil-kawża fuq imsemmija il-kirja li tgawdi l-kumpannija konvenuta fuq il-fond 162A hi regolata mill-iskrittura tal-4 ta' Mejju, 1987**. Skont klawżola 14 ta' dik l-iskrittura:

> *"F'każ ta' ksur ta' xi waħda mill-kundizzjonijiet ta' din l-iskrittura jew f'każ li l-inkwilin jibqa' moruż fil-ħlas tal-kera ekwivalenti għal żewġ skadenzi jew aktar, il-lokatur ikollu dritt ixolji l-lokazzjoni, bla ħsara għad-dritt tiegħu għall-arretrati u kull danni li jistgħu jiġu kkaġunati".*

9. Skont dik l-iskrittura (fol. 40) il-kera kienet Lm1825 (€4251) kull sena matul l-ewwel ħames snin. Fiha jingħad ukoll li:-

> *"Wara l-ewwel ħames snin, il-kera tiżdied proporzjonalment skont l-indiċi tal-inflazzjoni pubblikat għall-finijiet tal-att tlieta u għoxrin tal-elf disa' mija u disgħa u sebgħin (XXIII tal-1979), jew proporzjonalment skont iż-żieda fil-paga minima nazzjonali liema minnhom tkun l-aktar. Għall-finijiet ta' din il-klawżola iż-żieda fl-inflazzjoni jew fil-paga minima nazzjonali jitqies b'effett mil-lum stess. Wara l-għeluq it-tieni ħames snin terġa tiżdied il-kera kif provdut f'din il-klawżola u tibqa' tiżdied b'din is-sistema kull ħames snin.*
>
> *Jiġi ċċarat illi f'egħluq l-għaxar snin ta' dan il-ftehim (ċjoe l-ħames snin 'di fermo' u l-ħames snin 'di rispetto') l-inkwilin jista' jibqa' jġedded il-kirja kull*

darba għall-perjodu ta' ħames snin f'liema każ il-kera jibqa' jiżdied kull darba proporzjonalment skont kif indikat f'dan il-paragrafu".

10. Għaldaqstant, matul l-ewwel ħames (5) snin il-kera fis-sena kienet €4251.11 (Lm1825). Kera li skont l-iskrittura kellha tiżdied kull ħames snin. L-ewwel żieda kellha ssir fl-1992. Kien matul l-1995 li l-kirja għaddiet għand il-kumpannija konvenuta u allura kien dovut awment ieħor tal-kera skont klawżola 10 tal-kuntratt. Jirriżulta li minn Lulju 1995 il-kera bdiet titħallas minn Ellcee Nautical Supplies Ltd u għalhekk sid il-kera irrikonoxxiha bħala l-inkwilina l-ġdida.

11. Fid-dokument a fol. 60 l-atturi taw rendikont tal-ħlas li qegħdin jippretendu. Fis-seduta tal-4 ta' Ottubru, 2019 il-qorti ordnat lill-atturi sabiex b'riferenza għad-dokument a fol. 60, *"...... jippreżentaw il-workings ta' kif waslu għaċ-ċifra taħt il-kolonna 'annual rent' u dan biss fir-rigward tal-fond 162A, Ta' Xbiex Coast Road, Gzira"*.

12. Fit-8 ta' Ottubru, 2019 l-atturi ppreżentaw ir-rendikont. Il-konvenuti mistoqsija jekk riedux jagħmlu sottomissjonijiet b'riferenza għal dak li jingħad fid-dokument, iddikjaraw fin-negattiv. B'hekk hu evidenti li m'huwiex jikkontestaw it-tagħrif li hemm fl-istess. Il-qorti żżid li għamlet ukoll il-kalkoli tagħha u ma jidhirx li fid-dokument hemm żbalji ta' kalkolu.

13. F'din il-kawża l-pretenzjoni tal-atturi hi mill-iskadenza tad-9 ta' April, 2005 sal-iskadenza tal-1 ta' Lulju, 2012 (ara fol.60). **Il-kera mill-2005 tkun Lm3503.64 (€8161.31); minn Mejju, 2007 tkun Lm4065.42 (€9,469.88); u minn Mejju, 2012 tkun Lm4627.20 (€10,778.48)**.

14. Wara li tqies il-pagamenti li saru ta' kera matul l-imsemmi perjodu, għad fadal **bilanċ ta' Lm22,010.71 (€51,271.17)**. Somma li ma tinkludix fiha l-imgħax. B'ittra uffiċjali tat-23 ta' Ottubru, 2012 l-atturi sejħu lill-konvenuti sabiex iħallsuhom dak l-ammont.

15. Fl-appell il-konvenuti għamlu wkoll l-istess ilmenti bħal fil-kawża **John Muscat et vs Ellcee Nautical Supplies Ltd** (Appell: 87/2012), deċiża wkoll illum u li

tikkonċerna l-kirja tal-fond numru 9, Msida Road, Gzira u dan in kwantu jirreferi għall-aggravji li:

15.1 L-iskrittura tal-4 ta' Mejju, 1987 li tirreferi għall-fond meritu tal-kawża, mhijiex dik awtentika. Skrittura bla firem. Dwar dik l-iskrittura hemm diversi ċirkostanzi li jikonfermaw it-teżi tal-konvenuti. Il-Bord kellu jiffoka fuq aspetti determinanti bħall-messaġġ ta' silenzju tal-avukat Dr Lia li m'attendix għas-seduta li fiha kellu jidher u jixhed. Il-fatt li l-avukat Lia ma deherx għas-seduti li fihom kien imħarrek, kellu jwassal lill-Bord sabiex jikkonkludi li l-oneru tal-prova għadda fuq l-atturi. Skont il-konvenuti ferm rilevanti hi d-deposizzjoni tal-Ispettur Angelo Gafa'.

15.2 Il-kirja tal-fond 162A hi waħda mal-fond numru 9;

15.3 Il-Bord injora għal kollox il-ħlasijiet li saru fl-ammont komplessiv ta' €82,201.05;

16. Għal dak li jirrigwarda l-ilment tal-konvenuti relatat mal-iskrittura tal-4 ta' Mejju, 1987 dik il-materja hi llum ġudikat in vista tas-sentenza li tat din il-qorti fl-4 ta' Ottubru, 2019 fil-kawża **Kenneth Camilleri et vs John Muscat et** (Appell 2/2014/1) li ċaħdet l-appell tal-konvenuti mis-sentenza tal-Bord tal-4 ta' Ġunju, 2018. Il-Bord Li Jirregola l-Kera b'sentenza tal-4 ta' Ġunju, 2018 kien ikkonkluda li l-kirja tal-fond 162A, Ta' Xbiex Seafront, Gzira kienet regolata mill-iskrittura tal-4 ta' Mejju, 1987. Għaldaqstant, il-fond meritu ta' din il-kawża hu regolat bl-iskrittura tal-4 ta' Mejju, 1987. Il-konsiderazzjonijiet li saru f'dik is-sentenza japplikaw *mutatis mutandis* għal din il-kawża.

17. Fir-rigward tat-teżi tal-konvenuti li l-kirja tal-fond 9 u 162A hi waħda hi wkoll ġudikat wara s-sentenza ta' din il-qorti tal-4 ta' Ottubru, 2019 li ngħatat fil-kawża fuq imsemmija. Il-konsiderazzjonijiet f'dik is-sentenza japplikaw *mutatis mutandis* għal din il-kawża. Hemm kirja separata għal kull fond li l-kumpannija Ellcee Nautical Supplies Limited tikri (ara wkoll sentenza li ngħatat illum fl-appell 87/2001/1).

18. Għal dak li jirrigwarda s-somma ta' €82,201.095 li l-konvenuti qalu li ddepożitaw fil-qorti bħala ħlas ta' kera, din il-qorti diġa kellha l-opportunita tistħarreġ u tiddeċiedi dwar dan l-aggravju fl-appell 87/2012/1 deċiż ukoll illum. F'dan ir-rigward huma l-iktar rilevanti dak li qalet il-qorti f'paragrafi 24 sa 27 ta' dik is-sentenza, li japplikaw ukoll għal din il-kawża. Fid-depożiti ta' kera li saru hemm *shortfall* ta' eluf ta' euro wkoll fir-rigward tal-kirja tal-fond 162A. Hekk per eżempju fiċ-ċedola ta' depożitu:

18.1 1413/2010 preżentata fid-9 ta' Novembru, 2010 għall-perjodu mid-2 ta' Settembru, 2009 sal-1 ta' Settembru, 2011 kienet depożitata s-somma ta' €8,502 kera għall-fond 162A. Pero' l-kera dovuta kienet ta' €18,938 għaliex il-kera fis-sena 2007 saret €9,469.88 kull sena. *Shortfall* ta' €10,436;

18.2 Preżentata fl-20 ta' Novembru, 2011 li tirreferi għall-perjodu mill-1 ta' Settembru, 2011 sat-30 ta' Awissu, 2012 il-kumpannija konvenuta ddepożitat is-somma ta' €4018 kera għall-fond 162A. Madankollu l-kera dovuta kienet ta' €9469.88. Shortfall ta' €5451.88.

19. L-aħħar depożitu ta' €54,915 li sar biċ-ċedola 1741/2012 ma jistax ikun ta' konfort għall-konvenuti għar-raġunijiet li ssemmew fis-sentenza tal-appell 87/2012.

20. Fiċ-ċirkostanzi d-depożiti li saru ma jkoprux il-kera li kienet dovuta skont il-kuntratt ta' lokazzjoni tal-4 ta' Mejju, 1987 u kif spjegat fir-rendikont a fol. 60 tal-proċess.

21. Japplika wkoll bl-istess mod ir-raġunament li għamlet din il-qorti fis-sentenza l-oħra tal-lum fl-appell 87/2012/1 dwar ir-riżoluzzjoni tal-kirja għalkemm il-konvenuti ma ressqux aggravju dwar l-istess.

22. Fir-rigward tal-aggravju dwar il-preskrizzjoni kull ma qalu l-konvenuti hu li għadhom jinsistu dwar dik l-eċċezzjoni. Il-Bord laqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni limitatament fir-rigward ta' arretrati kera dovuta qabel id-19 ta'

April, 2005. Fl-aggravju l-konvenuti ma spjegawx għalfejn l-azzjoni hi milquta bil-preskrizzjoni ta' ħames snin ukoll fir-rigward tal-perjodu wara d-19 ta' April, 2005. Saħansitra fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentaw quddiem il-Bord fit-2 ta' Mejju, 2018 lanqas m'għamlu argument wieħed in konnessjoni ma' dik l-eċċezzjoni. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-qorti m'hijiex ser toqgħod tispekula x'seta' kellhom f'moħħom il-konvenuti.

23. Għal dak li jirrigwarda l-imgħax, il-fatt li l-konvenuti kienu qegħdin isostnu li l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-4 ta' Mejju, 1987 ma teżistix ma jistax igħinhom. Id-deċiżjoni hi li l-kirja hi regolata minn dik l-iskrittura, u d-deċiżjonijiet iridu jittieħdu a bażi tagħha irrispettivament mill-fatt li l-konvenuti kienu qegħdin isostnu li qatt ma ġiet iffirmata.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-konvenuti. Il-perjodu ta' tlett xhur għall-iżgumbrament jibda jgħaddi mil-lum.

Anthony Ellul.