MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' Ġunju, 2023

Appell Inferjuri Numru 154/2019 LM

Bonnici & Zahra Limited (C 6229)
('l-appellanta')

vs.

Caros Holdings Limited (C 26066)
('l-appellata')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **Bonnici & Zahra Limited (C 6229),** [hawnhekk 'is-soċjetà appellanta'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tat-28 ta' Ottubru, 2022 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord ċaħad ir-raba' eċċezzjoni tas-soċjetà intimata **Caros Holdings Limited (C 26066)**, laqa' l-kumplament tal-eċċezzjonijiet, u ċaħad it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, filwaqt li ddeċieda li in vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħha quddiem il-Bord, is-soċjetà rikorrenti spjegat li permezz ta' ftehim lokatizju datat it-28 ta' Lulju, 2000, hija kienet kriet lis-soċjetà intimata l-fond kummerċjali 'Complex', Triq l-Iskultur, Ħal Qorti, għal perijodu ta' għoxrin sena, bil-fakultà li l-inkwilina ġġedded il-kirja anki wara li jgħaddi dan il-perijodu. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li fil-klawsola 4(A) tal-ftehim, il-partijiet kienu qablu li l-inkwilina kellha tħallas il-kera dovuta kull tliet xhur bil-quddiem, bir-rata tal-kera maqbula u miftiehma bejn il-partijiet. Qalet ukoll li fi klawsola 4(B) tal-ftehim, il-partijiet kienu ftiehmu li f'każ li s-soċjetà intimata tonqos milli tħallas tliet pagamenti ta' kera konsekuttivi, u dan in-nuqqas ma jiġix rimedjat fi żmien tletin jum minn meta tirċievi ittra reġistrata mingħand is-sid għall-ħlas tal-pagament dovut, il-ftehim lokatizju jittermina *ipso facto.* Qalet ukoll li dan il-ftehim kien jispeċifika li l-pagament kellu jsir *in one lump sum together with interest calculated at eight per cent (8%) per annum.* Is-soċjetà rikorrenti spjegat li fit-3 ta' Mejju, 2019, bħala sid il-fond hija kienet kostretta tazzjona l-klawsola 4(B) billi tibgħat ittra reġistrata, għaliex l-inkwilina kienet naqset mili tiddepożita fir-Reġistru tal-Qorti tliet pagamenti ta' kera konsekuttivi. Qalet ukoll li dan sar mingħajr preġudizzju għal kawża oħra li tinsab għaddejja bejn l-istess partijiet (Rikors Numru 11/2018JD) dwar vjolazzjoni oħra tas-soċjetà intimata tal-istess ftehim lokatizju, u mingħajr preġudizzju għad-dritt tagħha li tiżbanka ċ-ċedoli ta' depożitu, u dan għaliex skont l-eżitu tal-kawża 11/2018JD, l-interessi tas-soċjetà rikorrenti jistgħu jiġu preġudikati. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li minkejja l-interpellazzjoni magħmula minnha, u t-trapass ta' aktar minn tletin jum mid-data li fiha rċeviet l-ittra s-soċjetà intimata, din xorta waħda naqset milli tottempera ruħha ma' dak miftiehem bejn il-partijiet, u dan għaliex minkejja d-depożitu ta' €33,125.82 fir-Reġistru tal-Qorti permezz ta' żewġ ċedoli ta' depożitu, dan il-ħlas ma sarx fil-forma ta' *lump sum;* u l-kera dovuta ma tħallsitx kollha stante li l-

ammont depożitat fir-Reġistru tal-Qorti permezz taċ-ċedoli msemmija ma jirrappreżentax l-ammont totali dovut mill-inkwilina bħala kera għaliex ma jinkludix il-VAT dovuta skont il-ftehim. Is-soċjetà rikorrenti qalet li għall-finijiet ta' kompletezza, l-inkwilina naqset milli tħallas il-VAT dovuta fuq tliet pagamenti oħra tal-kera, jiġifieri dawk magħmula permezz taċ-ċedoli ta' depożitu numru 301/2018 u 1713/2018. Is-soċjetà rikorrenti qalet ukoll li l-inkwilina naqset milli tħallas l-imgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena. Qalet li minħabba dawn in-nuqqasijiet, is-soċjetà intimata kisret il-kundizzjonijiet kif ikkuntrattati minnha fi klawsoli 4(A) u (B) tal-ftehim de quo, liema ftehim għalhekk ġie tterminat *ipso facto,* u qalet li dawn il-proċeduri ġew intavolati mingħajr preġudizzju kemm għall-kawża 11/2018 kif ukoll għaċ-ċedoli ta' depożitu numru 601/2018 u 1713/2018.

<u>Mertu</u>

3. Permezz tat-talbiet tagħha lill-Bord, is-soċjetà rikorrenti talbet lill-Bord jiddikjara u jiddeċiedi li s-soċjetà intimata naqset milli tonora l-obbligi tagħha kif pattwiti fi klawsoli 4(A) u (B) tal-ftehim lokatizju msemmi; jiddikjara li l-ftehim lokatizju tat-28 ta' Lulju, 2000 ġie maħlul *ai termini* tal-klawsola 4(B) tal-istess ftehim; jordna lis-soċjetà intimata tirrilaxxa l-pussess tal-fond kummerċjali 'Complex', Triq l-Iskultur, Ħal Qormi lir-rikorrenti, u jagħti dawk il-provvedimenti l-oħra kollha li l-Bord jidhirlu xierqa u opportuni in vista taċ-ċirkostanzi tal-każ.

4. Is-soċjetà intimata fir-risposta tagħha wieġbet li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda. Spjegat preliminarjament li fl-14 ta' Frar, 2018 is-soċjetà rikorrenti fetħet proċeduri oħra quddiem il-Bord fl-ismijiet **Bonnici & Zahra Limited *vs.* Caros Holdings Limited** (Rikors Numru 11/2018 JD), u f'dik il-kawża s-soċjetà rikorrenti qegħda targumenta li s-soċjetà intimata naqset milli tosserva kundizzjoni oħra fil-kuntratt

lokatizju msemmi, u dan għaliex is-soċjetà intimata naqsest milli tiżgura li l-fond mikri jkun kopert b'polza tal-assigurazzjoni. Is-soċjetà intimata qalet li dan qiegħed jiġi kkontestat minnha. Qalet ukoll li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma bbażati fuq il-premessa żbaljata li wara l-ittra interpellatorja tat-3 ta' Mejju, 2019 tas-soċjetà rikorrenti, is-soċjetà intimata kellha tħallas l-ammont indikat fl-ittra f'pagament wieħed, bit-taxxa fuq il-valur miżjud u bl-imgħaxijiet. Is-soċjetà intimata eċċepiet l-intempestività u n-nullità ta' dawn il-proċeduri, u dan stante li qalet li ma ntbagħtet l-ebda ittra uffiċjali *ai termini* tal-proviso tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Żiedet tgħid li mingħajr preġudizzju għal dak li jingħad fil-kuntratt ta' kera, senjatament il-klawżola 4(B) jikkontempla l-proċedura li fuqha tistrieħ is-soċjetà rikorrenti fl-eventwalità biss li ma jitħallsux *three consecutive quarterly rents.* L-intimata qalet li min-naħa tagħha hija dejjem ħadet ħsieb li tħallas il-kera dovuta fl-intier tagħha, inkluż permezz ta' ċedoli wara li s-soċjetà rikorrenti bdiet tirrifjuta li taċċetta l-kera in segwitu għal dawn il-proċeduri. Qalet ukoll li l-klawżola 4(B) tal-ftehim ma tagħmel l-ebda riferiment għat-taxxa fuq il-valur miżjud, iżda titkellem biss dwar *'rents'*. Qalet ukoll li l-klawżola 4(B) tal-kuntratt ta' kera tispeċifika li t-taxxa fuq il-valur miżjud għandha titħallas separatament. Fl-aħħar nett is-soċjetà intimata qalet li ladarba s-soċjetà rikorrenti għażlet li ma taċċettax il-kera matul il-kors tal-kawża, ma tistax tilmenta li mhux qegħda titħallas it-taxxa fuq il-valur miżjud, u hija l-kirja li għandha tiġi depożitata l-Qorti, u mhux it-taxxa fuq il-valur miżjud, u dan għaliex it-taxxa fuq il-valur miżjud ma tistax titħallas mingħajr ma tiġi prokurata riċevuta fiskali apposita.

5. **Emmanuel Zahra** fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa direttur tas-soċjetà rikorrenti u ilu f'dan ir-rwol għal aktar minn 35 sena, u huwa wkoll *majority shareholder* tal-kumpannija. Qal li Bonnici & Zahra Limited hija s-sid tal-binja bl-isem 'Complex', Triq l-Iskultur, Ħal Qormi, li tinsab ftit bogħod minn fejn is-soċjetà rikorrenti għandha l-uffiċċju tagħha. Qal li wara diversi negozjati u kuntratti, fit-28

ta' Lulju, 2000, ġie ffirmat kuntratt ta' kera bejn il-partijiet f'dawn il-proċeduri, quddiem in-Nutar Paul Pullicino. Qal li s-soċjetà intimata kienet rappreżentata minn Carmelo Tonna, li kien u għadu l-uniku direttur tagħha. Qal ukoll li b'dan il-kuntratt kien hemm qbil li s-soċjetà intimata sejra tibda tikri l-binja f'Ħal Qormi mingħand is-soċjetà rikorrenti, skont it-termini u l-kundizzjonijiet fl-imsemmi kuntratt. Ix-xhud qal li minkejja xhur ta' negozjati, minħabba nuqqas ta' gwida legali, il-kuntratt ta' kera li ġie ffirmat ma kienx bilanċjat, u dan bi preġudizzju għas-soċjetà rikorrenti. Qal ukoll li llum jaf li ftit qabel ġie ffirmat il-kuntratt, inbidlet il-liġi li poġġiet lis-sidien ta' postijiet mikrija f'pożizzjoni aħjar minn dik li kienu fiha qabel, imma minkejja dan il-kuntratt iffirmat ma kienx jirrifletti dan it-tibdil fil-liġi. Qal li l-post inkera lis-soċjetà intimata minħabba r-relazzjoni tajba ma' Tonna, u kif ukoll sabiex is-soċjetà rikorrenti jkollha ammont ta' flus dieħel mill-kera. Qal li fi klawsola 4(A) tal-ftehim ġie stipulat li l-kera kellha tkun LM45 + VAT għal kull ġurnata ta' kiri għall-ewwel ħames snin, iżda sussegwentement il-kera kellha tiżdied skont il-paragrafu (B) tal-istess ftehim. Qal li meta ssir iż-żieda, din kellha ssir fuq is-somma kapitali u mhux fuq il-VAT, għaliex il-VAT hija t-taxxa li tinħadem fuq is-somma kapitali li tirriżulta wara ż-żieda. Qal li fil-fatt is-soċjetà intimata kienet taf b'dan, u għalhekk kienet tħallas is-somma kapitali u l-VAT fuqha, liema kera kienet titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Ix-xhud qal li hemm kawża oħra pendenti bejn il-partijiet fuq il-kirja li bdiet favur is-soċjetà intimata fl-2018, u din il-kawża għandha x'taqsam ma' nuqqas ta' ħarsien tal-obbligi tas-soċjetà intimata fir-rigward tal-poloz tal-assigurazzjoni. Qal li l-klawsola 4(B) tal-ftehim tistipula li jekk is-soċjetà intimata tonqos milli tħallas tliet *consecutive quarterly rents,* u tibqa' ma tħallashomx għal perijodu ta' tletin jum minn meta tintbagħat ittra reġistrata lilha, il-kirja tiġi tterminata awtomatikament. Qal li din il-klawsola tispjega bl-aktar mod ċar kif kellu jsir il-pagament, wara li tintbagħat din l-ittra u ssir l-intimazzjoni. Qal li din il-kawża kienet nbdiet wara li kien ġie deċiż li wara li

nfetħet l-ewwel kawża fl-2018, il-kera ma kellhiex tiġi aċċettata aktar sabiex il-pożizzjoni tas-soċjetà rikorrenti ma tiġix ippreġudikata. Ix-xhud qal li t-tifel tiegħu Lawrence beda jsegwi x'inhu jiġri, u kien qiegħed iżomm rendikont taċ-ċedoli li s-soċjetà intimata bdiet tiddepożita taħt l-awtorità tal-Qorti. Qal li għall-ħabta ta' Mejju 2019, it-tifel tiegħu kien infurmah li s-soċjetà intimata kienet waqfet tiddepożita l-flus il-Qorti, u kienet qabżet tliet kirjiet konsekuttivi. Qal li għalhekk huwa kien tal-ħsieb li s-soċjetà rikorrenti tmexxi skont il-proċedura stipulata fil-klawsola 4(B) tal-kuntratt, u wara li ntbagħtet l-ittra uffiċjali, is-soċjetà intimata kienet iddepożitat parti mill-ammont ta' kera mitlub permezz ta' żewġ ċedoli oħra, iżda l-ammonti ddepożitati la kienu kompluti, la kienu jinkludu l-imgħax, u lanqas ma kienu jinkludu l-bilanċ kollu li kien għadu dovut fuq il-kera ta' qabel, u lanqas ma saru *in one lump sum.* Qal li kien għalhekk li nfetħu dawn il-proċeduri. Ix-xhud qal li minkejja li s-soċjetà intimata kienet kisret l-obbligi tagħha skont il-kuntratt kif stipulati fil-klawsola 4(B) u għalhekk skont hu, il-kirja spiċċat awtomatikament, is-soċjetà intimata llum għadha tokkupa dan il-fond, billi tippermetti lis-soċjetà Where's Everybody? tagħmel użu minnu, u titħallas somma flus mingħandha għal dan il-għan. Qal li fl-10 ta' Ġunju, 2020, hu rċieva ittra mingħand l-avukati tas-soċjetà intimata, li permezz tagħha ġie infurmat li *ai termini* tal-klawsola 3 tal-ftehim, is-soċjetà intimata kienet qegħda titlob li testendi l-kirja għal ħames snin oħra. Ix-xhud staqsa x'kirja hi li qegħda tiġġedded meta l-kirja kienet ilha li ġiet itterminata aktar minn sena, u s-soċjetà intimata baqgħet fil-pussess tal-fond b'mod illegali. Qal li għalhekk is-soċjetà rikorrenti għandha proprjetà li ma tistax tgawdi għaliex is-soċjetà intimata qegħda tippretendi li tgawdi jeddijiet li m'għandhiex, u s-soċjetà rikorrenti qegħda ssofri danni konsiderevoli għat-tul ta' żmien kollu minn meta ġiet itterminata l-kirja, filwaqt li s-soċjetà intimata għadha qegħda taqla' l-flus billi tikser il-liġi.

6. **Lawrence Zahra** fl-*affidavit* tiegħu qal li ilu aktar minn għoxrin sena uffiċjal tas-soċjetà rikorrenti. Qal li s-soċjetà rikorrenti kienet waqfet taċċetta l-kera wara l-ftuħ ta' proċeduri separati kontra s-soċjetà intimata (Rikors Nru. 11/2018), u s-soċjetà intimata bdiet tippreżenta ċedoli l-Qorti bid-depożitu tal-kera. Qal li wara kull ċedola li bdiet tiġi depożitata, huwa beda jaħdem kemm suppost li kellha tħallas is-soċjetà intimata li kieku din il-kirja kienet qegħda titħallas b'mod normali, u l-idea wara dan ir-rendikont kienet li s-soċjetà rikorrenti tkun taf kemm għandha tiġbor flus mingħand is-soċjetà intimata f'każ li tintilef il-kawża. Ix-xhud qal li fl-ebda waqt ma tqies li dan ir-rendikont kien xi forma ta' ammissjoni li l-kirja kienet għadha għaddejja. Qal li meta kienet tidħol ċedola l-Qorti, huwa kien jieħu nota ta' kemm ġew depożitati flus, għal liema perijodu, u kemm kien ikun l-ammont dovut li kieku l-kirja tqieset li baqgħet għaddejja. Qal li apparti li d-depożiti li qegħdin isiru taħt l-awtorità tal-Qorti mhumiex isiru b'mod komplut, huwa kien innota li s-soċjetà intimata ma kinitx iddepożitat il-kera għax-xhur ta' Novembru 2018 sa Jannar 2019, u fi Frar din reġgħet naqset li tiddepożita l-kera għall-perijodu bejn Frar u April 2019, filwaqt li f'Mejju hija reġgħet naqset li tiddepożita l-kera għall-perijodu bejn Mejju u Lulju 2019. Qal li l-kera dejjem kienet dovuta u kellha titħallas bil-quddiem. Qal li f'Mejju tal-2019, kienu nnutaw li s-soċjetà intimata ma kinitx iddepożita tliet pagamenti konsekuttivi tal-kera skont il-klawsola 4(B) tal-ftehim, u għalhekk is-soċjetà rikorrenti, bħala sid tal-proprjetà, bagħtet ittra reġistrata lis-soċjetà intimata, fejn infurmatha li kellha tletin ġurnata sabiex tħallas: "*all outstanding rent; interest calculated at eight per cent (8%) per annum*", u li dan il-ħlas kellu jsir *in one lump sum.* Qal li f'każ li ma jsirx dan, il-kirja kellha tiġi tterminata b'mod awtomatiku. Qal li ġurnata qabel intbagħtet din l-ittra, kien sar tentattiv biex din l-ittra tintbagħat fl-indirizz reġistrat tas-soċjetà intimata, iżda meta sar tentattiv biex din l-ittra tiġi kkonsenjata, ġie stabbilit li l-fond fejn kellha tiġi kkonsenjata l-ittra kien twaqqa', u għalhekk l-ittra reġistrata ġiet

ritornata lura lis-soċjetà rikorrenti. Qal li l-ittra tat-3 ta' Mejju, 2019 mibgħuta lis-soċjetà intimata intbagħtet fl-indirizz ta' Carlo Tonna bħala direttur, *legal representative, judicial representative* u *company secretary,* u fil-fatt din l-ittra Tonna ffirma għaliha fl-4 ta' Mejju, 2019. Qal li għalhekk is-soċjetà intimata kellha tletin ġurnata biex tonora l-obbligi tagħha taħt il-klawsola 4(B) tal-kuntratt tal-kirja. Ix-xhud qal li din l-ittra ntbagħtet mingħajr preġudizzju kemm għall-proċeduri li hemm pendenti quddiem il-Bord bejn il-partijiet, kif ukoll għall-bilanċ tal-kera li kien għadu ma ġiex depożitat taħt l-awtorità tal-Qorti sa dak iż-żmien. Qal ukoll li ftit ġimgħat wara s-soċjetà rikorrenti ġiet mgħarrfa b'żewġ ċedoli, waħda fl-ammont ta' €21,962.54 għall-perijodu bejn l-1 ta' Novembru, 2018 u l-31 ta' Jannar, 2019, u oħra għall-ammont ta' €11,163.28 għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju, 2019 sal-31 ta' Lulju, 2019. Qal li huwa minnu li dawn id-depożiti saru waqt li kien għaddej it-terminu ta' tletin ġurnata, iżda l-ammont depożitat ma kienx sħiħ stante nuqqas ta' €5,962.65, billi l-ammont depożitat ma kienx jinkludi l-imgħax bir-rata ta' 8%, u anke li kieku l-ammont depożitat sar *in one lump sum* permezz ta' żewġ ċedoli, l-ammont xorta waħda ma kienx sħiħ, u d-depożiti ma sarux *in one lump sum.* Qal li anki fir-rigward tad-depożiti li saru qabel, kien hemm l-ammont kollu dovut bħala VAT fuq is-somma kapitali li ma kienx tħallas, u l-VAT kienet parti integrali mill-kera għaliex jekk is-soċjetà rikorrenti tiġi biex tiżbanka ċ-ċedoli, ser issib li dawn huma neqsin mill-VAT, u għalhekk ir-rikorrenti ser tiġi ppreġudikata f'każ li tkun trid tottempera ruħha mal-liġi. Qal li taxxa u mhix, is-soċjetà intimata kienet taf li l-ammont dovut huwa s-somma kapitali u l-VAT fuqha. Qal li dak li suppost ħallset is-soċjetà intimata *in one lump sum* kellu jkun l-ammont ta' €45,051.22 li jirrappreżenta l-ammont tal-*all outstanding rent,* u l-imgħax kollu li ddekorra bir-rata ta' 8%. Qal li għalhekk l-ebda parti tal-klawsola 4(B) tal-ftehim ma ġiet rispettata, u dan għandu jfisser li l-kuntratt tal-kirja tat-28 ta' Lulju, 2000 ġie tterminat awtomatikament malli għaddew it-tletin ġurnata. Qal ukoll li dan

ifisser li s-soċjetà intimata ilha tal-anqas minn dakinhar fil-pussess tal-fond b'mod illegali bi preġudizzju għar-rikorrenti, u kien għalhekk li nfetħu dawn il-proċeduri. Qal li s-soċjetà intimata għadha qegħda tirċievi flus mingħand is-soċjetà Where's Everybody?, li l-fond kien twella lilha, u minkejja li l-intimata hija konxja minn dan kollu, fl-10 ta' Ġunju, 2020 hija bagħtet ittra lis-soċjetà rikorrenti sabiex tinfurmaha li kellha l-intenzjoni li ġġedded il-kirja.

7. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, l-istess xhud ikkonferma li s-soċjetà intimata bdiet tiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti wara li nfetħu l-proċeduri l-oħra, u kkonferma li hekk kif infetħet il-kawża l-oħra, is-soċjetà intimata bagħtet *bank draft* lil Bonnici & Zahra Limited fis-6 ta' Marzu, 2018, fl-ammont ta' €12,743. Ix-xhud ikkonferma li s-soċjetà rikorrenti m'aċċettatx dak il-*bank draft,* u kkonferma wkoll li dan l-ammont kien jinkludi l-VAT bir-rata ta' 18%. Qal li meta bdew jiġu ppreżentati ċ-ċedoli, bdiet titnaqqas il-VAT, u għalhekk bdiet tiġi ddepożitata l-kera biss. Ix-xhud ikkonferma li f'Ġunju tal-2020, is-soċjetà rikorrenti talbet li l-kera tiġġedded għal ħames snin oħra, b'żieda ta' 5% fuq il-kera li kienet titħallas qabel, u kkonferma wkoll li ċ-ċedoli komplew isiru u l-kera baqgħet tiġi ddepożitata taħt l-awtorità tal-Qorti mingħajr il-VAT. Ix-xhud qal li biex il-kirja titqies li baqgħet għaddejja, is-soċjetà intimata kellha tieħu ħsieb tippreżenta il-kera tliet xhur bil-quddiem bil-VAT b'kollox kif tistipula l-klawsola 4A tal-ftehim.

8. **Carmelo Tonna** fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa direttur tas-soċjetà intimata u li ilu direttur għal għoxrin sena. Qal li f'Lulju tas-sena 2000, huwa kien iffirma skrittura ta' kera mas-soċjetà rikorrenti għall-kera tal-proprjetà bl-indirizz "Complex", Triq l-Iskultur, Ħal Qormi. Qal li fil-bidu l-kera kienet ta' LM45 kuljum, b'żieda ta' 5% kull ħames snin, u l-kera kellha titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Qal ukoll li fi Frar 2018, is-soċjetà rikorrenti kienet waqfet taċċetta l-kera, u fetħet kawża kontra s-soċjetà intimata għat-terminazzjoni tal-kirja, liema proċeduri

għadhom għaddejjin. Dawn il-proċeduri nfetħu għal raġunijiet li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-proċeduri odjerni. Qal li meta s-soċjetà rikorrenti waqfet taċċetta l-kera, l-ammont ta' kera pagabbli kien ta' €121.34 kuljum, u huwa beda jiddepożitaha taħt l-awtorità tal-Qorti. Żied jgħid li meta s-soċjetà rikorrenti kienet għadha qegħda taċċetta l-kera, il-ħlas kien ikopri mhux biss l-ammont tal-kera, iżda anki l-VAT bir-rata ta' 18%. Qal li meta huwa ġie biex jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti, huwa kien avżat li kellu jiddepożita biss l-ammont ta' kera dovut, mingħajr il-VAT. Qal li raġuni oħra għalfejn huwa ma kienx qiegħed jiddepożita l-VAT, kienet li meta wieħed jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti, ma jingħatax irċevuta fiskali tal-VAT. Qal li jekk is-soċjetà rikorrenti kienet disposta li taċċetta l-kera li huwa kien iddepożita taħt l-awtorità tal-Qorti, huwa kien lest li jħallas ukoll il-VAT applikabbli fuq dak l-ammont, wara li tinħareġ irċevuta fiskali tal-VAT favur is-soċjetà intimata. Ix-xhud għamel riferiment għall-*affidavits* ta' Lawrence u ta' Emanuel Zahra, li allegaw li s-soċjetà intimata ma kinitx qegħda tħallas il-kera kif suppost, u qal li l-kirjiet kollha minn meta nfetħet il-kawża kontra s-soċjetà intimata, ġew depożitati taħt l-awtorità tal-Qorti. Ix-xhud qal li tul is-snin huwa ppreżenta diversi ċedoli, u kienet biss l-ewwel waħda li ppreżenta li kienet tinkludi l-VAT. Qal li ż-żewġ ċedoli ta' wara jkopru żewġ perijodi ta' kera kull waħda. Spjega li fiċ-ċedola 1713/2018 huwa ddepożita l-ammont dovut għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju, 2018 u l-31 ta' Lulju, 2018, kif ukoll għall-perijodu bejn l-1 t'Awwissu, 2018 u l-31 ta' Ottubru, 2018, u f'din l-aħħar ċedola huwa ddikjara li fiċ-ċedola 601/2018 huwa kien iddepożita ammont żejjed, u għalhekk dan iż-żejjed tnaqqas miċ-ċedola. Qal li fiċ-ċedola 842/2019 huwa ddepożita l-flus għall-perijodi bejn l-1 ta' Novembru, 2018 sal-31 ta' Jannar, 2019, u għall-perijodu bejn l-1 ta' Frar, 2019 u t-30 ta' April, 2019. Qal li huwa kien irċieva ittra mingħand is-soċjetà rikorrenti fejn ġie infurmat li kien hemm tal-inqas tliet kirjiet b'lura. Qal li l-flus kienu ġew iddepożitati wara, però huwa ma setax jaqbel maċ-ċifri tagħhom,

u spjega li kien biss wara li qara l-*affidavit* ta' Lawrence Zammit li fehem għal liema raġuni s-soċjetà rikorrenti kienet qegħda tgħid li l-flus iddepożitati minnu mhumiex biżżejjed, għaliex huma ppretendew il-VAT fuqhom. Qal ukoll li s-soċjetà rikorrenti lilu qatt ma bagħtitlu ittra uffiċjali fejn talbitu jħallas il-kera li kien hemm b'lura, u hija bagħtu biss ittra.

9. Permezz ta' nota ppreżentata mis-soċjetà intimata, ġiet esebita kopja tat-tlettax-il ċedola li saru fl-ismijiet Caros Holdings Ltd *vs.* Bonnici & Zahra Ltd, ilkoll relatati mal-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri.

Is-Sentenza Appellata

10. Permezz tas-sentenza tal-Bord mogħtija fit-28 ta' Ottubru, 2022, il-Bord iddeċieda li r-raba' eċċezzjoni tas-soċjetà intimata għandha tiġi miċħuda, filwaqt li laqa' l-kumplament tal-eċċezzjonijiet, u ċaħad it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti. Il-Bord iddeċieda wkoll li in vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**IKKUNSIDRA***
>
> *Il-Bord ser jikkunsidra l-ewwel ir-raba' eċċezzjoni dwar l-intempestività tal-azzjoni u n-nullità tal-proċeduri stante li ma ntbagħtet l-ebda ittra uffiċjali ai termini tal-proviso tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 li jipprovdi:-*
>
> Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum min-notifika.
>
> *Ir-rikorrenti tgħid li dan il-proviso mhuwiex applikabbli għal dan il-każ peress li l-proviso ġie introdott permezz tal-Att X tal-2009 u l-kuntratt ġie ffirmat fit-28 ta' Lulju, 2000 ċioe snin qabel l-emendi. Tiċċita wkoll l-Artikolu 1531L tal-Kap. 16 li jaqra:-*
>
>> Għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ fi jew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, dawn il-kirjiet, kemm dawk ta' dar ta' abitazzjoni kif ukoll dawk ta' fondi kummerċjali, u fondi urbani,

> għandhom jibqgħu jkunu regolati bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u bil-liġi kif kienet fis-seħħ f'dak iż-żmien.

Permezz ta' nota ppreżentata fis-26 ta' Novembru, 2020 ir-rikorrenti esebiet estratt tal-verżjoni Ingliża tal-Artikolu 1570 applikabbli fiż-żmien meta ġie ffirmat il-kuntratt minfejn jirriżulta li l-liġi ma kinitx tipprovdi għall-ħtieġa ta' ittra uffiċjali (Dok. NMA fol. 62). Is-sub-artikolu 2 kien jipprovdi:-

> (2) In the latter case, unless the dissolution of the contract was expressly covenanted, it shall be lawful for the court to grant to the defendant a reasonable time, according to circumstances, for the performance of the aforesaid obligation, provided the granting of such time is not prejudicial to the plaintiff.

*Il-Bord jaqbel mat-teżi tas-soċjetà rikorrenti li b'applikazzjoni tal-Artikolu 1531L, l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li jiġi enforzat aktar il-prinċipju tal-*pacta sunt servanda *b'libertà wiesgħa mogħtija lill-partijiet kontraenti li jirregolaw it-termini u l-kundizzjonijiet tal-kirja miftiehma bejniethom għal kirjiet, inklużi dawk ta' natura kummerċjali, li saru wara l-1995 u qabel l-2009. L-iskrutinju tal-kirja mertu tal-każ tal-lum jeħtieġ għalhekk li jsir minn din l-ottika. (fn. 1 Vide f'dan is-sens Rosette Vella et vs Adrian Muscat deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu, 2016) F'dan il-każ, it-terminazzjoni f'każ ta' morożità ta' ħlas hija espressa fil-klawsola 4(b), b'hekk il-Bord huwa marbut ma' dak pattwit bejn il-partijiet.*

F'każ ta' morożità ta' ħlas ta' tliet skadenzi r-rikorrenti kienet obbligata tibgħat lill-inkwilina ittra reġistrata u fin-nuqqas li l-inkwilina tħallas l-arretrati f'pagament wieħed inkluż l-imgħax fir-rata ta' 8% fis-sena l-kirja tintemm awtomatikament. Mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrenti segwiet il-proċedura msemmija. Fit-3 ta' Mejju, 2019 ir-rikorrenti bagħtet l-ittra reġistrata (Dok. B fol.12) lill-intimata ai termini tal-klawsola 4(b) fejn jingħad:-

> Dear Mr Tonna, Without prejudice to the ongoing judicial proceedings before the Rent Regulation Board (Application No. 11/2018) between our respective companies and the amounts still owed in respect of the rent payments affected by means of schedules of deposit number 601/2018 and 1713/2018, we inform you that your company has failed to deposit at least three consecutive rent payments, with the risk of eventually procuring serious prejudice to our company. Therefore, you are being requested to deposit the amount of €39,088.47 at your earliest convenience. With interest.

Din l-ittra waslet għand l-intimata fl-4 ta' Mejju, 2019 (Dok. D fol. 15). B'hekk ma jirriżultax li din l-azzjoni hija intempestiva u konsegwentement ir-raba' eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

IKKUNSIDRA

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet jolqtu l-mertu. Mir-rikors promutur (fol. 2) jirriżulta li l-ħall tal-kirja qed jintalab għaliex qed jiġi allegat li l-intimata naqset milli:

(a) Tħallas l-arretrati in one lump sum;
(b) Naqset milli tħallas "all outstanding rent" *stante li l-ammont depożitat fir-Reġistru tal-Qorti permezz taċ-ċedoli ma jirrappreżentax l-ammont totali dovut bħala kera peress li ma jinkludix it-Taxxa fuq il-Valur Miżjud skont il-ftehim de quo. L-intimata naqset milli tħallas ukoll l-ammont tal-VAT fuq tliet pagamenti oħra tal-kera ċioe dawk magħmula permezz taċ-ċedoli ta' depożitu 601/2018 u 1713/2018;*
*(ċ) Naqset milli tħallas l-*interest calculated at eight per cent (8%) per annum".

***Emanuel Zahra** xehed permezz ta' affidavit (Dok. EZ fol. 35 et seq) li bejn il-partijiet hemm proċeduri oħra ta' żgumbrament li nbdew fl-2018. Konsegwenza ta' dawk il-proċeduri ttieħdet id-deċiżjoni li r-rikorrenti tieqaf taċċetta l-kera. F'Mejju 2019 l-intimata waqfet tiddepożita flus il-Qorti u kienet qabżet tliet kirjiet konsekuttivi u b'hekk ir-rikorrenti mxiet mal-klawsola 4(b). Wara li l-intimata rċeviet l-ittra ddepożitat parti mill-ammont tal-kera mitluba fl-ittra permezz ta' żewġ ċedoli li fil-fehma tiegħu kienu anqas mill-ammont dovut għaliex ma kinux jinkludu l-imgħax, la l-bilanċ kollu u l-ħlas ma sarx* in one lump sum *u fil-fehma tiegħu l-kirja ntemmet awtomatikament. Permezz ta' ittra datata 10 ta' Ġunju, 2020 (Dok. EZ2 fol. 40) l-intimata wriet l-intenzjoni li riedet testendi l-kirja b'ħames snin ulterjuri. In kontro-eżami fis-seduta tad-9 ta' Ġunju, 2021 (fol. 67° sa 67G) ikkonferma li meta l-bank draft ġie rifjutat mir-rikorrenti fl-ammont ta' €12,743.13 datat 6 ta' Marzu, 2018 kien jirrappreżenta €10,799.26 kera u r-rimanenti VAT. Ikkonferma li l-ewwel ċedola biss kienet tinkludi l-VAT.*

***Lawrence Zahra**, uffiċjal tas-soċjetà rikorrenti, xehed (Dok. LZ fol 41 et seq) li ttieħdu proċeduri ta' żgumbrament fl-ismijiet "Bonnici & Zahra Limited vs Caros Holdings Limited" (Rikors Numru 11/2018) quddiem dan il-Bord diversament presedut. Huwa kien jieħu ħsieb il-*workings *tal-kera dovuta. Mir-*records *tiegħu kkonstata li l-intimata naqset milli tiddepożita l-kirjiet għall-perijodu minn Novembru 2018 sa Jannar 2019, minn Frar 2019 sa April 2019 u minn Mejju 2019 sa Lulju 2019. Wara li l-intimata rċeviet l-ittra reġistrata ġew iddepożitati żewġ ċedoli – waħda fl-ammont ta' €21,962.54 għall-perijodu mill-1 ta' Novembru, 2018 sal-31 ta' Jannar, 2019 u mill-1 ta' Frar, 2019 sat-20 ta' April, 2019 u oħra ta' €11,163.28 għall-perijodu mill-1 ta' Mejju, 2019 sal-31 ta' Lulju, 2019. Iż-żewġ depożiti saru waqt li kien għadu għaddej il-perijodu ta' tletin ġurnata kontemplat fl-iskrittura iżda rriżulta li:-*

i. L-ammont depożitat ma kienx sħiħ u kien hemm nieqsa s-somma ta' €5,962.65. L-ammont depożitat ma kienx jinkludi l-VAT fuq il-kapital meta l-VAT kien parti integrali mill-kera.
ii. L-ammont depożitat ma kienx jinkludi l-imgħax bir-rata ta' 8%.

iii. Il-pagament ma sarx in one lump sum payment.

In-nuqqas li jiġi inkuż il-VAT fid-depożiti ser joħloq preġudizzju lir-rikorrenti meta tasal għall-iżbank taċ-ċedoli. Fil-fehma tiegħu l-bilanċ li kellu jitħallas in one lump sum *kellu jkun l-ammont ta' €45,051.22 rappreżentanti* all outstanding rent *oltre l-imgħax li jkun laħaq għadda bir-rata ta' 8%. Fl-affidavit tiegħu x-xhud ħejja s-segwenti tabella tal-bilanċ allegatament pendenti:-*

Data	**Kera**	**Cedola**		**Bilanċ**
		Numru	**Depożitu**	
01/02/2018 sa 30/04/2018	€12,743.13			**€12,743.13**
15/03/2018		601/2018	€12,743.13	**€0**
01/05/2018 sa 31/07/2018	€13,172.67			**€13,172.67**
01/08/2018 sa 31/10/2018	€13,172.67			**€26,345.34**
12/09/2018		1713/2018	€20,382.59	**€5,962.75**
01/11/2018 sa 31/01/2019	€13,172.67			**€19,135.42**
01/02/2019 sa 30/04/2019	€12,743.13			**€31,878.55**
01/05/2019 sa 31/07/2019	€13,172.67			**€45,051.22**

Da parti tal-intimata pproduċiet affidavit tad-Direttur Carmelo Tonna (Dok. CT fol. 69 et seq) li kkonferma li l-ammonti ddepożitati fir-Reġistru tal-Qorti ma jinkludux il-VAT għaliex li kieku ġie depożitat ma kienx ser jirċievi riċevuta fiskali tal-VAT. Ikkonferma li kemm-il darba r-rikorrenti taċċetta li tirċievi l-kera ddepożitata l-Qorti huwa dispost iħallas il-VAT applikabbli u ovvjament għandha tinħareġ l-irċevuta fiskali. Ikkonferma li huwa ddepożita l-kirjiet minn 2018 sat-30 ta' April, 2019. L-intimata ppreżentat ukoll kopja ta' erbatax-il ċedola depożitati minnha fil-konfront tar-rikorrenti (fol. 72 sa 85 u 88). Inoltre fis-seduta tat-28 ta' Jannar, 2022 ġie vverbalizzat li kull ċedola ta' depożitu ippreżentata mill-intimata tikkontjeni fiha l-valur tal-kera biss eskluż il-VAT u l-imgħax.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taħgha r-rikorrenti tgħid li l-intimata naqset mill-obbligi tagħha meta (i) naqset milli tiddepożita l-arretrati in one lump sum, *(ii) naqset milli tiddepożita l-imgħax fir-rata ta' 8% dovut fuq l-arretrati. Tgħid li ai fini ta' ksur, il-ksur ta' waħda biss mill-obbligi hija biżżejjed biex il-kirja tiġi terminata awtomatikament. Min-naħa l-oħra l-intimata tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fil-proċeduri*

fl-ismijiet "Bonnici & Zahra Limited vs Caros Holdings Limited" deċiża fis-27 ta' Settembru, 2021 (Rikors 1102018JD) fejn ingħad:-

> Oltre dan, il-patt lokatizju in eżami ma jistax jitfisser li kien jeħtieġ lis-soċjetà intimata tħallas direttament hi, jew tikkuntratta hi, il-polza tal-assikurazzjoni, kif donnha tippretendi s-soċjetà rikorrenti. Il-Bord jinsab sodisfatt li, għaż-żmien li għadda bejn Novembru 2011 u meta bdiet din il-kawża, din il-kundizzjoni lokatizja kienet sodisfatta fl-intier tagħha, u li s-soċjetà intimata naqset biss li tagħti d-debita prova lis-soċjetà rikorrenti għall-iskrutinju tagħha. L-oġġezzjonijiet li qajjem id-direttur tas-soċjetà rikorrenti f'din il-kawża wara li l-polza ma kinitx sodisfaċenti għax ma kinitx tal-Lloyds, għax l-interess tiegħu bħala sid tal-bini mikri mhux kopert biha, għaliex l-ammont assikurat huwa €700,000 biss, u għaliex il-benefiċċju taħt il-polza seta' jivvantaġġja biss lis-subinkwilin billi kien ikopri biss l-apparat tiegħu, m'għandhomx mis-sewwa. Il-polza li kien hemm fis-seħħ tul iż-żmien kollu msemmi kienet polza li tkopri r-riskji għall-bini u mhux għall-kontenut mobbli tiegħu, li kienu jinkludu r-riskji li jinħolqu minn diżastri naturali stipulati fil-kundizzjoni lokatizja in eżami. **Dawn l-ilmenti mhux raġjonati tas-soċjetà rikorrenti jikkonvinċu lil dan il-Bord li hija rrikorriet għall-azzjoni drastika għall-ħall tal-kiri fuq din il-kawżali sempliċiment għaliex ma sabitx mod ieħor kif tista' tħoll din il-kirja, li biż-żmien ġiet kummerċjalment żvantaġġjuża għaliha, billi l-kera kummerċjali ogħla ferm aktar milli antiċipat għoxrin sena ilu, u għaliex it-trapass taż-żmien urieha li setgħet innegozjat arranġament aħjar għaliha, u anqas għas-soċjetà intimata, li spiċċat tieħu l-qligħ inġenti mill-kera tas-suq kummerċjali llum minflokha**. Ċertament, però, dawn mhumiex raġunijiet tajba u biżżejjed biex is-soċjetà rikorrenti tħoll rabta kuntrattwali ċara li għandha mas-soċjetà intimata, u n-nuqqas ta' tagħrif sewwa tal-liġi viġenti meta sar il-kiri, jew addirittura l-parir żbaljat li setgħet ingħatat, mhumiex skużanti.

L-intimata tgħid li mhijiex obbligata tiddepożita l-VAT f'materji ta' din ix-xorta. Tirreferi għall-Artikolu 4 tal-Kap. 406 li l-VAT għandu jintalab, jiġi impostat u jinġabar f'isem il-Gvern. Għalhekk il-VAT qatt ma jifforma parti mill-patrimonju tal-persuna li tkun qiegħda de facto tirċevih peress li kull riċevitur jaġixxi bħala tax collector *għall-Gvern. Ġja la darba l-VAT mhuwiex dovut lir-rikorrenti m'għandhiex jedd li tiġbor il-VAT stante li dan mhuwiex dovut lilha. L-intimata tagħmel ukoll referenza għat-Tlettax-il Skeda tal-Kap. 406 dwar l-irċevuti fiskali. Ir-regolament numru 2 ta' din l-iskeda jipprovdi:-*

> Bla ħsara għad-disposizzjonijiet l-oħra ta' din l-Iskeda, kull persuna li tagħmel provvista ħlief għal provvista eżenti bla kreditu għandha, ħlief meta teħtieġ li toħroġ fattura ta' taxxa għar-rigward ta' dik il-provvista, toħroġ riċevuta fiskali skont din l-iskeda għall-kumpens lilha mħallas għal dik il-provvista, u dik ir-riċevuta fiskali għandha, sakemm ma tkunx inħarġet qabel ikun sar il-ħlas, tinħareġ u tingħata lill-persuna li tkun għamlet il-ħlas jew lill-persuna li tkun irċeviet il-provvista minnufih wara li jkun sar il-ħlas, sal-limitu ta' dak il-ħlas.

*Fil-fehma tal-intimata skont il-klawsola 4(A)(b) il-partijiet qiesu l-VAT bħala taxxa separata u distinta mill-kera pagabbli stante li f'din il-klawsola jingħad "*The above increase in rent shall be increased without taking into consideration VAT which will be paid separately."

IKKUNSIDRA

*Il-Bord ser jgħaddi sabiex jara jekk jirriżultawx in-nuqqasijiet konsistenti (i) fin-nuqqas ta' depożitu tal-VAT (ii) in-nuqqas ta' depożitu tal-imgħax u (iii) in-nuqqas tal-ħlas f'*one lump sum *u jekk dawn jirriżultaw humiex ta' tali portata li jimmeritaw l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond.*

*Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-imsijiet **Francis Zammit Haber vs Xewkija Tigers** deċiża fis-26 ta' April, 2006, fejn il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) spjegat li fl-ispirtu tal-insenjament paċifiku dettat u ripetut f'bosta deċiżjonijiet illi l-iskop tal-liġi hux dak li tavvantaġġja lis-sid b'mod li dan ikun jista' japprofitta ruħhu minn kwalunkwe ċirkostanza, anke l-aktar żgħira u ġenwina, biex jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-fond lilu mikri. Tal-istess portata kienet is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fl-14 ta' Lulju, 2004, fl-ismijiet **Antonia Vella vs John Grech**, fejn intqal li ma jkunx ħażin jekk għal darba oħra, jiġi mfakkar dak li ġie wisq drabi ripetut u ċioe, illi l-liġi li saret u qiegħda fis-seħħ biex tagħti ċerta garanzija ta' sigurtà tal-kiri, ma tistax tiġi interpretata b'mod li tipprovdi pretesti anke minn ċirkostanzi żgħar u innokwi għas-sid biex il-kerrej jiġi żgumbrat. (fn. 2 Vide wkoll Mamo vs Cachia deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Ġunju, 1964)*

*Fis-sentenza fl-ismijiet **Gemma Fenech vs John Bugeja**, deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2003, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) spjegat li tajjeb ukoll li jinżamm fl-ottika ġusta, speċjalment f'materja bħal din fejn intalbet ir-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni minħabba inadempjenza, illi mhux kull pretest għandu jservi biex is-sid lokatur jirrexxindi l-kuntratt tal-kera, imma biss biex tissalvagwardjah fil-kuntratt tal-kera. Il-Qorti tal-Appell Inferjuri saħqet ukoll f'**Hilda Debrincat vs Mario Farrugia**, deċiża fl-14 ta' Lulju, 2004 illi:-*

> Finalment, premessi s-suesposti riflessjonijiet tal-materja aġitata, ma jkunx inopportun jekk b'rijassunt jiġi ribadit is-segwenti insenjament kaptat mis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara vs Antonia Anastasi, 28 ta' Frar, 1997:-
> F'materja fejn il-liġi trid li tissalvagwardja d-dritt tas-sid għall-ħlas tal-kera li hu wieħed mill-obbligi prinċipali tal-inkwilin, is-sanzjoni ultima tal-iżgumbrament hi naturalment meħtieġa u għandha tiġi applikata, imma dan biss f'dawk il-każijiet fejn il-liġi strettament timponiha. Id-diċitura tal-liġi għandha tiġi allura applikata imma l-interpretazzjoni li għandha tingħata għandha tkun ristrettiva, anke jekk korretta. Dan għaliex is-sanzjoni tal-iżgombru ma hijiex maħsuba fil-liġi bħala xi vantaġġ li jista' jakkwista s-sid bħala konsegwenza tan-non pagament tal-kera fit-terminu stabbilit, imma bħala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligu tiegħu

> li jħallas il-kera. Hu għalhekk li l-ġurisprudenza konkordi li ma timponix is-sanzjoni tal-iżgumbrament f'dawk il-każijiet fejn id-dispost tal-liġi ma jkunx ġie osservat bi preċiżjoni, jew fejn iċ-ċirkustanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment ġustifikat fl-inosservanza tal-obbligi kuntrattwali tiegħu.

*Il-Bord jagħmel referenza ukoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell Ċivili fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Paul Sciberras Balbi noe vs Joseph Azzopardi**, deċiża fit-18 ta' Marzu, 1977, fejn intqal li:-*

> Fit-termini tal-artikolu 10(9)(a) tal-Kap. 109 (Kap. 69), it-talba ta' sid il-kera għar-ripreża tal-pussess tal-fond mikri, għandha tiġi milqugħa jekk, fost ħwejjeġ oħra, il-kerrej ma jkunx esegwixxa l-kundizzjonijiet tal-kirja. Naturalment mhux kull nuqqas tal-kerrej għandu jwassal biex jitlef il-pussess tal-fond, imma hemm bżonn li jkun nuqqas ta' ċerta importanza, u għalhekk, fil-kliem tal-Vivante, 'il giudice esamina se vi fu inadempimento e un inadempimento di tali importanza che se i contraenti l'avessero potuto prevedere non avrebbero contrattato alle medesime condizioni' (Trattato di Diritto Commerciale, Vol. IV no. 1625, pag. 113-114 – 5° Ediz.)"

Il-Bord ser jgħaddi sabiex jistħarreġ l-allegat ksur:-

i. In-nuqqas ta' Depożitu tal-VAT

*Il-kwistjoni bejn il-partijiet bdiet minn meta bdiet tiġi rifjutata l-kirja mis-soċjetà rikorrenti. Il-klawsola 4(A) hija ċara meta tiddistingwi l-kera mll-VAT tant li l-klawsola tgħid fl-ewwel parti tagħha li "*The rent, payable quarterly in advance as from the date that this agreement shall become effective between the parties, shall be forty five Maltese Liri LM45 (forty five Malta Liri) per day for the first five years of the lease **plus VAT or similar taxes."**

Inoltre, it-tieni parti tal-klawsola tgħid li l-VAT għandu jiġi kkunsidrat separatament. Il-klawsola 4(B) ma ssemmi xejn dwar il-ħlas tal-VAT kuntrarju għal dik ta' qabilha. Ai termini tal-Art. 4 tal-Kap. 406 "għandha tintalab, tiġi imposta u tinġabar f'isem il-Gvern taxxa fuq il-valur miżjud fuq kull provvista ta' oġġetti jew servizzi magħmula b'korrispettiv f'Malta ...". *Ai termini tal-Art. 2 tat-Tlettax-il Skeda tal-Kap. 406:-*

> 2. Bla ħsara għad-disposizzjonijiet l-oħra ta' din l-iskeda, kull persuna li tagħmel provvista ħlief għal provvista eżenti bla kreditu għandha, ħlief meta tenħtieġ li toħroġ fattura ta' taxxa għar-rigward ta' dik il-provvista, toħroġ riċevuta fiskali skont l-iskeda għall-kumpens lilha mħallas għal dik il-provvista, toħroġ riċevuta fiskali skont l-iskeda għall-kumpens lilha mħallas għal dik il-provvista, u dik ir-riċevuta fiskali għandha, sakemm ma tkunx inħarġet qabel ikun sar il-ħlas, tinħareġ u tingħata lill-persuna li tkun għamlet il-ħlas jew lill-persuna li tkun irċeviet il-provvista minnufih wara li jkun sar il-ħlas, sal-limitu ta' dak il-ħlas."

Mill-ittra bonarja li ntbagħtet fit-3 ta' Mejju, 2019 sabiex isir il-ħlas ta' €39,088.47, il-VAT ġie inkluż f'din is-somma u għalhekk mitlub. Huwa minnu li l-VAT huwa taxxa u

ma jistax jiġi assimilat mal-kera. Il-Bord jinnota li l-Kap. 460 u l-liġi sussidjarja promulgata taħtu jonqsu milli jipprovdu għal sitwazzjonijiet simili għal bħalma għandu quddiemu l-Bord ċioe jekk il-VAT għandux jiġi ddepożitat flimkien mal-kumpens dovut. Jirriżulta biss mill-Art. 2 tal-Kap. 406 li sakemm il-kumpens jitħallas lill-persuna li tagħmel provvista, ma tinħariġx l-irċevuta fiskali. Mill-provi prodotti ma jirriżultax li ċ-ċedoli depożitati ġew żbankati mir-rikorrenti.

*Fid-dawl ta' din il-lacuna, il-Bord ser jistrieħ fuq l-iskrittura li tirregola l-kirja. Il-klawsola 4(A)(b) hija ċara li l-partijiet trattaw il-VAT bħala separat u distint mill-kera ta' LM45 kull jum li fuqha jiddekorri l-VAT. Din il-klawsola tkompli saħansitra tgħid li "*The above increase in rent shall be increased **without taking into consideration VAT which will be paid separately."** *Hu paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt tkun waħda ċara allura ma huwiex leċitu li l-Bord jittenta jinterpretah billi jindaħal fuq il-motivazzjoni tal-partijiet meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll fl-artikolu 1002 tal-Kap. 16. Għal din ir-raġuni l-Bord iqis li l-VAT ma kellux jiġi depożitat fir-Reġistru tal-Qorti flimkien mal-kera u għalhekk ma kienx hemm nuqqas ta' parti tal-intimata. Naturalment dan ma jfissirx li l-VAT mhuwiex dovut mis-soċjetà intimata lir-rikorrenti.*

ii. In-Nuqqas ta' Depożitu tal-imgħax u l-ħlas in one lump sum

Il-klawsola 4(B) tipprovdi:-

> (B) In the event that the Tenant fails to pay three consecutive quarterly rents and such failure is not remedied within a period of thirty (30) days after the landlord shall have intimated the Tenant to effect payment thereof by registered letter, this Lease shall be automatically terminated. After the Landlord has made such intimation to the tenant, the tenant shall pay all outstanding rent in one lump sum together with interest calculated at eight per cent (8%) per annum.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-imgħax fir-rata ta' 8% fuq l-arretrati ma ġiex iddepożitat u lanqas imħallas lis-Soċjetà rikorrenti. L-intimata naqset milli tħallas fil-ħin il-kera mħallsa bil-quddiem għall-iskadenzi (i) mill-1 ta' Novembru, 2018 sal-31 ta' Jannar, 2019 (ii) mill-1 ta' Frar, 2018 sat-30 ta' April, 2018; (iii) mill-1 ta' Mejju, 2018 sal-31 ta' Lulju, 2018. Fin-nuqqas ta' dawn il-pagamenti r-rikorrenti bagħtet ittra interpellatorja għall-ħlas fit-3 ta' Mejju, 2019 (Dok. B fol. 12) li tgħid li l-arrretrati jammontaw għal €39,088.4 filwaqt li ssemmi wkoll l-imgħaxijiet. Din l-ittra ġiet riċevuta fl-4 ta' Mejju, 2019 u fis-6 ta' Mejju, 2019 ġiet ippreżentata ċ-ċedola 842/19 (Dok. E1 fol. 16) fl-ammont ta' €21,962.54 rappreżentanti ħlas ta' kera għall-perijodu mill-1 ta' Novembru, 2018 sal-31 ta' Jannar, 2019 fl-ammont ta' €11,163.28 u għall-perijodu mill-1 ta' Frar, 2019 sat-30 ta' April, 2019 fl-ammont ta' €10,799.26. Fl-14 ta' Mejju, 2019 saret it-tieni ċedola bin-numru 888/19 (Dok. E2 fol. 17) li permezz tagħha l-intimata ddepożitat il-kera ta' €11,163.28 għall-perijodu mill-1 ta' Mejju, 2019 sal-31 ta' Lulju, 2019.

B'hekk l-imgħaxijiet li ddekorrew mid-data ta' kull skadenza sad-data taċ-ċedola ta' depożitu kienu s-segwenti:-

Data tal-Iskadenza	Kera Dovuta eskluż il-VAT (€121.34 kull jum)	Data taċ-Ċedola	Numru ta' ġranet minn meta l-ammont kien dovut sad-data tad-depożitu	Imgħax
01/11/2018 sal-31/01/2019	€11,163.28	06/05/2019	187	€458.15[3]
01/02/2019 sat-30/04/2019	€10,799.26	06/05/2019	95	€225.15[4]
01/05/2019 sal-31/07/2019	€11,163.28	14/05/2019	15	€34.305
Total tal-Imgħax Dovut				**€717.60**

Mill-provi prodotti jirriżulta wkoll li s-soċjetà attriċi rrifjutat il-ħlas tal-kera dovuta lilha minn jeddha peress li kienet istitwiet proċeduri għal żgumbrament quddiem dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet Bonnici & Zahra Limited vs Caros Holdings Limited (Rikors 11/2018 JD) deċiż fis-27 ta' Settembru, 2021 fejn it-talba tas-soċjetà rikorrenti ġiet miċħuda. Ġja la darba kienet ir-rikorrenti li rrifjutat il-ħlas, ma jirriżultax li l-intimata intenzjonalment irrifjutat li tħallas il-kera dovuta. Meta r-rikorrenti ġibdet l-attenzjoni li kien hemm skadenzi mhux imħallsa, l-intimata ddepożitat il-kera dovuta in parti permezz taċ-ċdola 842/19 jumejn wara li rċeviet l-ittra tal-4 ta' Mejju, 2019 u in parte wara għaxart ijiem permezz taċ-ċedola 888/19.

Ċertament li n-nuqas ta' depożitu tal-kera permezz ta' one lump sum payment *ma kellu l-ebda konsegwenza fuq ir-rikorrenti. In kwantu għal ħlas tal-imgħax, it-talba għall-iżgumbrament hija drastika meta mqabbla man-nuqqas tal-intimata li tħallas l-imgħaxijiet fl-ammont ta' €717.60. Fis-sentenza mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet* ***Roger William Donald Dudley Ward vs Josephine Baldacchino*** *(rikors 28/2007) deċiża fis-7 ta' Jannar, 2013 ingħad:-*

[3] (€11,163.28 x 8%) ÷ 365 = €2.45 x 187 = €458.15
[4] (€10,799.26 x 8%) ÷ 365 = €2.37 x 95 = €2

> Il-Bord huwa tal-fehma li ma hemm xejn li juri li l-intimata kienet mitluba tħallas il-kera u kapriċċożament irrifjutat li tagħmel dan. Anzi jemerġi illi s-sidien il-ġodda ma għamlux dan meta kienu fid-dover li jagħmlu, jiġifieri li jinfurmaw lill-kerrej li huma s-sidien il-ġodda tal-fond u li l-kera għandu jitħallas lilhom. U dan sabiex ikun evitat proprju dak rikapitat fis-sentenza Anna Maria Spiteri Debono pro et noe vs Paul Borg (App. 20.10.03) fejn kien ritenut illi: "**Huwa importanti ħafna illi jinżamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi ripetut illi mhux l-iskop tal-liġi tal-kera li jivvantaġġja lis-sid biex dan japprofitta ruħhu minn kull ċirkostanza.** Ara a propożitu deċiżjonijiet a Vol. XXXIII pIp181; Vol. XXXVI p. I p. 164 u Vol. XLII p.I p. 302". Illi ukoll, sabiex dan il-Bord jassal biex japplika s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament jeħtieġ li l-fatti jkunu ċari, inkonfutabbli u mhux soġġetti għall-iskużanti entro dawn il-parametri. Fil-każ hawn devolut, il-Bord hu tal-fehma li jeżistu dawk id-dubji li jawtorizzawh jeżerċita diskrezzjoni favur l-inkwilin: "anke jekk hemm dubju fl-interpretazzjoni, dan id-dubju għandu jmur favur il-kerrej, illi minħabba dik l-interpretazzjoni l-oħra jista' jiġi jitlef il-pussess tal-fond." (vol. XXXI p. I, p. 110; Vol. XLVI p. I, p. 366).

Dan il-Bord diversament presedut diġà esprima ruħhu fuq l-aġir tas-soċjetà attriċi fil-konfront tas-soċjetà intimata fis-sentenza surriferita numru 11/2018JD fejn ingħad li:

> Dawn l-ilmenti mhux raġjonati tas-soċjetà rikorrenti jikkonvinċu lil dan il-Bord li hija rrikorriet għall-azzjoni drastika diretta għall-ħall tal-kiri fuq din il-kawżali sempliċement għaliex ma sabitx mod ieħor kif tista' tħoll din il-kirja, li biż-żmien ġiet kummerċjalment żvantaġġjuża għaliha, billi l-kera kummerċjali ogħla ferm aktar milli antiċipat għoxrin sena ilu, u għaliex it-trapass taż-żmien urieha li setgħet innegozjat arranġament aħjar għaliha, u anqas għas-soċjetà intimata, li spiċċat tieħu qligħ inġenti mill-kera tas-suq kummerċjali llum minflokha. Ċertament, però, dawn mhumiex raġunijiet tajba u biżżejjed biex is-soċjetà rikorrenti tħoll rabta kuntrattwali ċara li għandha mas-soċjetà intimata, u n-nuqqas ta' tagħrif sewwa tal-liġi viġenti meta sar il-kiri, jew addirittura l-parir żbaljat li setgħet ingħatat, mhumiex skużanti.

L-għan tar-rikorrenti f'din il-kawża huwa wkoll sabiex tieħu l-pussess tal-fond. Dan jirriżulta mill-mod ta' kif inhuma formulati t-talbiet. Fit-talbiet tagħha r-rikorrenti titlob dikjarazzjoni li l-intimata naqset mill-obbligi tagħha u konsegwentement tiġi xjolta l-kirja u li l-intimata tirrilaxxja l-pussess tal-fond. Il-Bord huwa tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi, l-aġir tas-soċjetà intimata li rinfaċċjata b'sitwazzjoni fejn sid il-kera qed jirrifjuta l-ħlas tal-kera, ma jimmeritawx ix-xoljiment tal-kirja billi hija ddepożitat il-

kera u huwa l-ħlas tal-kera li huwa l-obbligu essenzjali tal-inkwilin f'dawn iċ-ċirkostanzi sabiex tipproteġi d-drittijiet tagħha.

Fil-fehma tal-Bord dan huwa każ fejn bħall-każ fuq ċitat, sabiex il-Bord jasal biex japplika s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament jeħtieġ li l-fatti jkunu "ċari, inkonfutabbli u mhux soġġetti għall-iskużanti" *u l-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ* "ma jwasslux għall-konvinċiment entro dawn il-parametri". *Il-Bord hu tal-fehma illi jeżistu* "dawk id-dubji li jawtorizzawh jeżerċita diskrezzjoni favur l-inkwilin" *u għalhekk in linea ma' dawn l-insenjamenti l-Bord ma jarax illi ċ-ċirkostanzi kif jirriżultaw f'dan il-każ jimmeritaw il-ħall tal-kirja.*

III.KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiċħad ir-raba' eċċezzjoni tas-soċjetà intimata, jilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet u jiċħad it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti. In vista taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha."

<u>L-Appell</u>

11. Permezz ta' rikors ippreżentat minnha quddiem din il-Qorti fil-15 ta' Novembru, 2022, is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord, u għalhekk talbet lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu din ċaħdet ir-raba' eċċezzjoni tas-soċjetà intimata, u tilqa' dan l-appell, billi tħassar, tirrevoka u tikkanċella d-deċiżjoni tal-Bord tat-28 ta' Ottubru, 2022, u minflok tgħaddi biex tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà appellata; tilqa' t-talbiet tas-soċjetà appellanta fl-intier tagħhom, u tagħti ġudizzju finali dwar din il-kawża, inkluż billi tilqa' r-raba' talba attriċi u tiddikjara li ladarba l-kirja titqies li ġiet maħlula mid-data tas-6 ta' Mejju, 2019, ma jista' jissussisti l-ebda tiġdid tal-kirja kif qegħda tippretendi s-soċjetà appellata; tawtorizza lis-soċjetà appellanta tiżbanka l-ammonti kollha ddepożitati taħt l-awtorità tal-Qorti mis-soċjetà appellata fir-rigward tal-kirja li qegħda tiġi

ddikjarata awtomatikament maħlula, b'dan illi l-iżbank ma jiġix interpretat bħala xi forma ta' rikonoxximent tal-eżistenza tal-kirja, iżda jkun sempliċement kumpens 'żgħir' għad-danni sofferti mis-soċjetà appellanta għaż-żmien kollu li fih s-soċjetà appellata baqgħet tokkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi; tordna u tikkundanna lis-soċjetà appellata tħallas l-ammonti ulterjuri li jirriżultaw dovuti lis-soċjetà appellanta sal-eventwali żgumbrament tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u r-ritorn tal-pussess battal lill-appellanta, inkluż l-ammonti kollha rappreżentanti l-VAT dovuta kif imsemmi anke fir-rikors tal-appell, u dawk it-taxxi l-oħra li jistgħu jkunu applikabbli skont il-każ, u dan fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi ffissat minn din il-Qorti.

12. Qabel ma għaddiet għall-aggravji sollevati minnha, is-soċjetà appellanta semmiet xi punti preliminari sabiex tiċċara s-sitwazzjoni quddiem din il-Qorti. Fl-ewwel lok qalet li l-proċeduri odjerni ma nbdewx minħabba diverġenza fil-fehma bejn s-soċjetà appellata u s-soċjetà appellanta fir-rigward ta' dak li kellu jiġi depożitat, imma għaliex s-soċjetà appellata vvjolat il-klawsola 4(B) tal-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet. Qalet li ladarba s-soċjetà appellata naqset milli tħallas *"three consecutive quarterly rents",* hija la ħallset "*all outstanding rent"* u lanqas ma ħallset f' *"one lump sum"* "*together with interest*". Qalet li minkejja li l-Bord ħa l-pożizzjoni li t-taxxa fuq il-valur miżjud ma kellhiex tiġi ddepożitata taħt l-awtorità tal-Qorti, u kkunsidra li din mhijiex parti mill-kera, il-Bord stess aċċetta diversi drabi fis-sentenza tiegħu li s-soċjetà appellata kisret din id-disposizzjoni partikolari tal-kuntratt. Qalet li għalhekk mhux korrett li jingħad li s-soċjetà appellata kellha "fehma differenti". Is-soċjetà appellanta qalet li l-ammont ta' €39,088.47 imsemmi fl-intimazzjoni ta' Mejju 2019 mibgħuta mis-

soċjetà appellanta lis-soċjetà appellata huwa l-ammont dovut ta' *three consecutive quarterly rents,* jiġifieri għall-perijodi ta' kera bejn Novembru 2018 sa Jannar 2019; bejn Frar 2019 sa April 2019 u bejn Mejju 2019 sa Lulju 2019, u mhux tal-VAT li ma kinitx tħallset għall-perijodi ta' qabel dawn. Is-soċjetà appellanta qalet li jekk wieħed inaqqas l-ammont ta' €5,962.75 dovut bħala VAT fuq is-somma kapitali tal-ammonti kollha depożitati sat-12 ta' Settembru, 2018, wieħed jasal għas-somma msemmija fl-intimazzjoni ta' Mejju, 2019 ta' €39,088.47. Is-soċjetà appellanta qalet li għalhekk ma jistax jintgħad li kien hemm xi fehma diverġenti bejn il-partijiet, għaliex bħala stat ta' fatt, is-soċjetà appellata kienet moruża fil-ħlas ta' *three consecutive quarterly rents.*

13. Is-soċjetà appellanta qalet li s-soċjetà appellata rreferiet għal dak li qal il-Bord diversament kompost fuq kwistjoni oħra eżistenti bejn il-partijiet, u li għaddiet in ġudikat. Fiha l-Bord qies li r-raġuni ta' dik il-kawża kienet li maż-żmien is-soċjetà appellanta ħasset li l-ftehim ta' kera ġie kummerċjalment żvantaġġjuż għaliha, billi l-kera kummerċjali għola ferm aktar milli antiċipat meta ġie ffirmat il-ftehim bejn il-partijiet. Is-soċjetà appellanta qalet li filwaqt li s-soċjetà appellata kienet ixxurtjata biżżejjed li kellha subinkwilin li kien diliġenti u li għamel polza tal-assigurazzjoni, il-ħsieb tal-Bord kif diversament kompost ma jirriflettix is-sitwazzjoni prevalenti bejn il-partijiet, speċjalment meta wieħed iqis il-kuntratt tal-kera, u jinduna bis-sitwazzjoni żvantaġġuża għas-soċjetà appellanta. Is-soċjetà appellanta qalet li minkejja kollox, is-soċjetà appellata xorta waħda kisret l-obbligi tagħha taħt il-klawsola 4(A) u (B) tal-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet.

14. L-ewwel aggravju sollevat mis-soċjetà appellanta huwa li l-Bord għamel apprezzament ħażin tal-liġi u tad-disposizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera eżistenti bejn il-partijiet meta kkunsidra li t-taxxa fuq il-valur miżjud ma kinitx tifforma parti mill-kera dovuta skont il-kuntratt, u għalhekk hija ssostni li kellha tiġi depożitata wkoll taħt l-awtorità tal-Qorti.

15. Is-soċjetà appellanta spjegat li dan l-aggravju jsib il-bażi tiegħu f'dak li l-Bord ikkunsidra fil-paġni 11 u 12 tas-sentenza tiegħu, meta ċċita b'mod mhux eżatt il-klawsola 4(A)(a) tal-kuntratt ta' kera. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Bord biddel il-kuntest u s-sens tal-klawsola msemmija minħabba nuqqas ta' punteġġatura fiċ-ċitazzjoni, li minħabba f'hekk tieħu sembjanza ta' parafrażi. Qalet li b'mod sempliċi, dak li tgħid l-imsemmija klawsola huwa li "Rent = LM45 + VAT". Żiedet tgħid li għalhekk m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li dan huwa dak li riedet tfisser din il-klawsola, u l-interpretazzjoni differenti tagħha tista' tibdel l-ispirtu tal-kuntratt u tal-ftehim bejn il-partijiet. Qalet li l-ftehim bejn il-partijiet huwa ċar, u jgħid biss li ż-żieda fil-kera għandha ssir vis-à-vis s-somma kapitali, u wara li ssir iż-żieda, għandha tiġi applikata r-rata tal-VAT fuq is-somma kapitali l-ġdida sabiex tiġi stabbilita l-kera l-ġdida.

16. Is-soċjetà appellanta qalet li għalhekk għandu jirriżulta li l-argument tal-Bord li hemm *lacuna* fil-liġi għaliex il-liġi ma tipprovdix dwar kif għandha tiġi depożitata l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti, huwa żbaljat u l-Bord kien żbaljat ukoll meta qies li l-klawsola 4(B) ma ssemmi xejn dwar il-ħlas tal-VAT kuntrarjament għal dik ta' qabilha. Is-soċjetà appellanta qalet li bit-termini użati fi klawsola 4(A), kien qiegħed jiġi pattwit li l-kera stabbilita hija ffurmata mis-somma kapitali oriġinali ta' LM45 li magħha kellha tiżdied il-VAT sabiex jinħareġ

l-ammont tal-kera. Qalet li huwa wisq verosimili li dan sar sabiex issir distinzjoni minn interpretazzjoni skont il-preżunzjoni kontenuta fl-artikolu 49(2) tal-Kap. 406, fejn jekk ma jsirx riferiment espress għall-VAT, il-kera kienet tkun ta' LM45, liema somma kienet tkun tinkludi fiha s-somma kapitali u l-VAT. Is-soċjetà appellanta qalet li għalhekk ma teżisti l-ebda *lacuna* fil-liġi.

17. Is-soċjetà appellanta saħqet li dak li kellu jiġi ddepożitat fir-Reġistru tal-Qorti għalhekk kienet il-kera l-ġdida + VAT, u l-fatt li dan ma sarx, jammonta għal ksur tal-obbligi tas-soċjetà appellata. Qalet li jekk wieħed jikkompara l-kera mħallsa ma' dik li kellha titħallas skont l-klawżola 4(A) u ż-żidiet applikabbli, wieħed jintebaħ kif sal-ġurnata tal-preżentata tar-rikors tal-appell, hemm bilanċ ta' kera dovut mis-soċjetà appellata li għadu ma tħallasx fl-ammont ta' €51,645.84. Is-soċjetà appellanta qalet li jekk hija tmur biex tiġbor il-flus iddepożitati taħt l-awtorità tal-Qorti, hija sejra tiġbor biss parti mill-kera dovuta, li tirrifletti biss is-somma kapitali; ma tistax toħroġ irċevuta fiskali kif titlob il-liġi għaliex l-ammont ma jinkludix il-VAT; qed tikser l-obbligi tagħha skont il-liġi hekk kif effettivament ser tkun qegħda taċċetta u tiġbor somma kapitali ta' kera mingħajr il-VAT; is-soċjetà appellata ser tkun qegħda tivvjola l-kuntratt ta' kera ġialadarba hija ma tkunx ħallset l-intier tal-kera dovuta peress li hija ddepożitat biss somma kapitali mingħajr il-VAT; u jekk mill-ammont dovut sal-ġurnata tal-preżentata tar-rikors tal-appell jitnaqqas l-ammont ta' €11,721.72 (is-somma kapitali) tal-kera li saret dovuta fl-1 ta' Novembru, 2022, rappreżentanti l-perijodu Novembru 2022 sa Jannar 2023, dan ikun ifisser li jkun hemm bilanċ ta' €39,924.12 li għadu dovut għal 272 ġurnata ta' kera. Is-soċjetà appellanta qalet li għalhekk is-sentenza tal-Bord la tirrifletti r-rieda tal-partijiet fil-kuntratt ta'

kera, u lanqas tirrifletti l-liġi, għaliex iċ-ċittadin ser jiġi eżentat mill-ħlas tat-taxxa tal-valur miżjud fuq is-somma kapitali sakemm ma tinħariġlux irċevuta fiskali bil-quddiem, liema sitwazzjoni ma tirriflettix l-obbligi legali tal-persuni taxxabbli, għaliex irċevuti bħal dawn għandhom jinħarġu biss wara li jkun sar il-ħlas.

18. It-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta huwa li l-Bord kien żbaljat meta, wara li sab li kien hemm vjolazzjoni mis-soċjetà appellata tad-disposizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera mertu tal-kawża, ikkonsidra li kellu xi diskrezzjoni fuq jekk kellux jiġi maħlul il-kuntratt, u b'hekk irrimpjazza r-rieda tal-partijiet kif kontenuta fl-istess kuntratt li ġie tterminat *ipso facto* u *ipso jure.* Is-soċjetà appellanta qalet li hija azzjonat ruħha skont il-kuntratt ta' kera mertu tal-kawża, u wara tentattiv ta' notifika tal-ittra reġistrata li ma ġietx notifikata minħabba li l-indirizz mogħti kien ta' dar imwaqqa'. In-notifika tal-ittra iżda saret mat-tieni tentattiv, jiġifieri fl-4 ta' Mejju, 2019, u għalhekk kienu skattaw it-tletin ġurnata entro liema s-soċjetà appellata kellha l-obbligu li tħallas *all outstanding rent in one lump sum together with interest calculated at eight per cent per annum.* Ġie spjegat li wara li s-soċjetà appellata irċeviet din l-ittra fis-6 ta' Mejju, 2019, ippreżentat ċedola numru 842/2019, permezz ta' liema ddepożitat l-ammont ta' €21,962.54 bħala kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Novembru, 2018 sal-31 ta' Jannar, 2019, u għall-perijodu bejn l-1 ta' Frar, 2019 sat-30 ta' April, 2019. Is-soċjetà appellanta qalet li s-soċjetà appellata, aktar minn ġimgħa wara, ippreżentat ċedola oħra (888/2019), li permezz tagħha ddepożitat is-somma ta' €11,163.28 bħala kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju, 2019 sal-31 ta' Lulju, 2019. Qalet li minn dan għandu jirriżulta li s-soċjetà appellata ma mxietx mad-dettami u l-obbligi tagħha skont il-klawsola 4(B) tal-kuntratt ta' kera, għaliex hija

naqset li tħallas *all outstanding rent* kif mitluba mill-kuntratt, kemm għaliex ma ddepożitatx il-VAT fuq l-ammont dovut għal *three consecutive quarterly rents,* kif ukoll għaliex ma ħallset l-ebda VAT fuq is-somma kapitali tal-kera dovuta mill-1 ta' Frar, 2018. Qalet li din diġà tikkostitwixxi raġuni għalfejn din il-kirja kellha tiġi tterminata.

19. Is-soċjetà appellanta qalet li s-soċjetà appellata la ħallset *in one lump sum* kif rikjest, u lanqas ħallset l-imgħax fuq l-ammont dovut, u dawn huma żewġ raġunijiet oħra għalfejn il-kirja kellha tiġi tterminata. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li l-kliem użat fil-ftehim bejn il-partijiet jagħmilha ċara li l-kirja għandha tintemm awtomatikament, u l-Bord kellu jara biss jekk avveratx ruħha imqar waħda biss minn dawn iċ-ċirkostanzi u jekk jirriżulta li teżisti, il-Qorti tkun marbuta bid-diċitura tal-kuntratt, u obbligata li tordna mhux it-terminazzjoni tal-kuntratt, iżda l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond. Is-soċjetà appellanta qalet li anki l-artikolu 1570 tal-Kap. 16 qabel ma ġie emendat, kien jgħid li fejn il-ħall tal-kuntratt ikun espressament miftiehem bejn il-partijiet, il-Qorti jkollha idejha marbutin li tiddeċiedi skont il-kuntratt. Qalet ukoll li huwa evidenti li l-klawsola 4(B) tal-kuntratt tal-kera mertu tal-kawża odjerna, għandha mill-kundizzjoni riżoluttiva ġialadarba tipprovdi espressament meta u kif jintemm il-kuntratt awtomatikament mal-avverament ta' ċirkostanzi partikolari.

20. Is-soċjetà appellanta qalet li għalhekk, ladarba l-Bord aċċetta li s-soċjetà appellata ma ddepożitatx l-ammont ta' VAT fuq is-somma kapitali tal-kera dovuta; aċċetta u kkonferma li s-soċjetà appellata ma ddepożitatx l-imgħax bir-rata ta' 8% fuq l-arretrati u lanqas b'xi mod ħallsitu lis-soċjetà appellanta; u aċċetta u kkonferma li l-appellata naqset milli tħallas dak dovut minnha *in one*

lump sum, il-Bord kellu jdejh marbutin u kellu jordna li l-kirja ġiet maħlula awtomatikament. Qalet li ladarba s-soċjetà appellata naqset milli tosserva dak mitlub minnha fil-kuntratt ta' kera, ifisser li l-kirja ġiet '*automatically terminated',* u dan b'effett mis-6 ta' Mejju, 2019 meta l-appellata naqset li taffettwa l-pagament sħiħ *in one lump sum.* Is-soċjetà appellanta qalet li fl-agħar ipotesi, irid jingħad ukoll li din il-kirja ġiet mitmuma awtomatikament mat-trapass ta' tletin (30) ġurnata mid-data tan-notifika tal-appellata, jiġifieri t-terminu massimu li kien jikkonċedi l-kuntratt sabiex is-soċjetà appellata tirregolarizza l-pożizzjoni tagħha skont il-klawsola 4(B) tal-kuntratt. Is-soċjetà appellanta qalet li għalhekk il-Bord kien żbaljat meta qies li seta' jeżerċita diskrezzjoni favur l-inkwilin.

23. It-tielet aggravju tas-soċjetà appellanta huwa li minn qari tal-konsiderazzjonijiet u tal-konklużjonijiet li wasal għalihom il-Bord, joħroġ evidenti li hemm kontradizzjoni manifesta bejn uħud mill-motivazzjonijiet, kif ukoll bejn il-motivazzjonijiet u d-deċiżjoni mogħtija, tant huwa hekk li d-dispożittiv huwa inkonċiljabbli mal-konsiderazzjonijiet li saru fis-sentenza, u għalhekk jista' jingħad li s-sentenza tal-Bord hija inkoerenti.

24. Is-soċjetà appellanta qalet li f'sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna jingħad li f'każ ta' kontradizzjonijiet bejn il-motivazzjoni u d-*decide*, tali kontradizzjonijiet jistgħu saħansitra jwasslu għall-invalidazzjoni tas-sentenza, u fil-fehma tagħha, ladarba tirriżulta din il-kontradittorjetà bejn il-konsiderazzjonijiet magħmula u d-deċiżjoni tal-Bord, dan l-aggravju għandu wkoll mis-sewwa.

Ir-Risposta tal-Appell

25. Fir-risposta tal-appell tagħha, is-soċjetà appellata qalet s-sentenza mogħtija hija ekwa u ġusta u timmerita konferma, u għalhekk ir-rikors tal-appell tas-soċjetà appellanta għandu jiġi miċħud. Is-soċjetà appellata qalet li fit-28 ta' Lulju, 2000, il-partijiet kienu ffirmaw kuntratt li permezz tiegħu l-appellanta kkonċediet b'titolu ta' kera il-fond kummerċjali bl-indirizz 19, 'Complex', Triq l-Iskultur, Ħal Qormi, bil-kundizzjonijiet fl-iskrittura li kienet saret bejn il-partijiet fit-3 ta' Mejju, 2000, u li tifforma parti mill-kuntratt. Is-soċjetà appellata spjegat li fost il-kundizzjonijiet li ftehmu dwarhom il-partijiet, kien hemm li l-kera kellha tkun ta' LM45 kull jum, li titħallas kull tliet xhur bil-quddiem, b'awment ta' 5% kull ħames snin. Qalet li fl-14 ta' Frar, 2018 s-soċjetà appellanta fetħet proċeduri quddiem il-Bord fejn argumentat li l-appellata kienet naqset li tonora l-obbligi tagħha, senjatament l-obbligu stipulat fil-klawsola 13 li permezz tagħha s-soċjetà appellata ntrabtet li tassigura l-fond in kwistjoni ma' kumpannija tal-assigurazzjoni ta' reputazzjoni tajba. Is-soċjetà appellata qalet li hija kkontestat it-talbiet tas-soċjetà appellanta, u minħabba f'dawk il-proċeduri, is-soċjetà appellanta ma komplietx taċċetta l-kera mingħand is-soċjetà appellata, u kien għalhekk li s-soċjetà appellata bdiet tiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti, sabiex teżimi ruħha minn kull responsabbilità.

26. Is-soċjetà appellata spjegat li dak li hija kienet qegħda tiddepożita taħt l-awtorità tal-Qorti huwa l-ammont ta' kera, filwaqt li t-taxxa fuq il-valur miżjud ma kinitx qegħda tiġi ddepożitata. Qalet li l-ammonti depożitati jirriflettu l-ħlas ta' kera għal kull jum tul il-perijodu in kwistjoni. Qalet li minn Lulju 2019 'il quddiem hija bdiet tuża rata ta' kera ogħla *ai termini* tal-kuntratt stante li l-kirja

kienet iġġeddet għal ħames snin oħra, u għalhekk ir-rata ta' kera kellha tiżdied b'5% fuq l-ammont pagabbli. Qalet li s-soċjetà appellanta kellha fehma differenti dwar x'kellu jiġi depożitat, iżda hija baqgħet issostni l-pożizzjoni oriġinali tagħha.

27. B'riferiment għall-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta, is-soċjetà appellata qalet li dan jirrigwarda l-interpretazzjoni li ta l-Bord tal-liġi dwar il-VAT u tad-disposizzjonijiet tal-kuntratt. Qalet li skont is-soċjetà appellanta hija ma kinitx qegħda tiddepożita l-ammont kollu dovut, u għalhekk hija setgħet tibgħat l-ittra. Is-soċjetà appellata qalet li hija ddepożitat l-ewwel ċedola fil-15 ta' Marzu, 2018 fl-ammont ta' €12,743.13, u din iċ-ċedola kellha ssir wara li s-soċjetà appellanta rrifjutat il-*bank draft* f'dan l-ammont. Qalet li dak iż-żmien il-kera kienet ta' €121.34 kull jum. Bejn l-1 ta' Frar, 2018 u t-30 ta' April, 2018, hemm 89 ġurnata, sabiex b'hekk il-kera dovuta kienet ta' €10,799.26. Meta wieħed iżid il-VAT fuq dan l-ammont, l-ammont jitla' għal €12,743.13. Żiedet tgħid li fit-tieni ċedola, il-kera pagabbli kienet għadha ta' €121.34 kull jum, u għalhekk il-kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju, 2018 sal-31 ta' Lulju, 2018, kif ukoll għall-perijodu bejn l-1 t'Awwissu, 2018 sal-31 ta' Ottubru, 2018 (92 ġurnata), kienet ta' €11,163.28 għal kull perijodu, u bil-VAT dan l-ammont kien jitla' għal €13,172.67. Is-soċjetà appellata spjegat li d-diverġenza fil-ħsieb bejn il-partijiet tibda hawnhekk, għaliex f'din it-tieni ċedola saret l-osservazzjoni li bl-ewwel ċedola kien ġie depożitat l-ammont ta' €1,943.97 "żejjed", u li dan l-ammont żejjed fil-fatt kien il-VAT. Qalet li kien għalhekk li fiċ-ċedola sussegwenti, hija naqqset dan l-ammont.

28. Is-soċjetà appellata qalet li minn dakinhar, hija dejjem imxiet bl-istess mod, u bdiet tiddepożita l-kera mingħajr il-VAT fuqha. Qalet li l-VAT qatt ma tifforma parti mill-patrimonju tal-persuna li tkun qegħda tirċevieha, għaliex il-VAT tingħabar għall-Gvern ta' Malta, u għalhekk is-soċjetà appellanta ma kellha l-ebda jedd tippretendi li tiġbor il-VAT daqslikieku huwa dovut lilha. Qalet ukoll li f'kull tranżazzjoni fejn hija dovuta l-VAT, ir-riċevitur għandu l-obbligu li joħroġ irċevuta fiskali, u din l-irċevuta fiskali trid tingħata lill-persuna li tkun għamlet il-ħlas. s-soċjetà appellata saħqet li l-argument tas-soċjetà appellanta li l-ammont kollu, VAT inkluż, kellu jiġi depożitat f'salt, ma jreġix, u dan għaliex il-kuntratt lokatizju jgħid li l-VAT kellha titqies bħala xi ħaġa separata. Is-soċjetà appellata qalet li hija dejjem kienet disposta li tħallas il-VAT, sa mill-ewwel darba li ħallset il-kera dovuta meta l-partijiet iffirmaw il-kuntratt aktar minn għoxrin sena qabel, iżda fl-istess ħin hija għandha obbligu tħares l-interessi tagħha. Qalet li mill-mument li s-soċjetà appellanta waqfet taċċetta l-kera, is-sitwazzjoni nbidlet, u kien għalhekk li hija bdiet tiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Qalet li hija ma kellha l-ebda obbligu li tiddepożita flus dovuti lill-Gvern taħt l-awtorità tal-Qorti.

29. Qalet ukoll li kull darba li hija ddepożitat il-flus, ma kinitx qegħda tingħata rċevuta fiskali għal dan il-ħlas. Qalet li għalhekk hija kienet ser tiġi żvantaġġata billi tiġi sfurzata tħallas il-VAT mingħajr ma jkollha x'turi li l-VAT fil-fatt tħallset, u għalhekk dan ikun ifisser eluf ta' Euro li hija jkollha tagħmel provvediment għalihom fil-konteġġi tagħha, mingħajr ma tkun tista' tinkludi din il-VAT fir-*returns* tagħha. Qalet li huwa għalhekk li hija ma ħallsitx il-VAT, u wara relazzjoni ta' għoxrin sena bejn il-partijiet, għandu jkun ċar li hija ma ħaditx dan il-pass

b'mod leġġer jew kapriċċjuż, iżda għaliex hija tpoġġiet f'sitwazzjoni anomala meta ġiet biex tħares l-interessi tagħha.

30. B'riferiment għat-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta, is-soċjetà appellata qalet li hija taqbel mal-insenjament tal-Bord, u dak li qegħda titlob is-soċjetà appellanta hija l-ogħla sanzjoni possibbli li tista' titlob fil-każ odjern, jiġifieri l-iżgumbrament tas-soċjetà appellata mill-fond abbażi ta' interpretazzjoni riġida u inflessibli tal-kuntratt lokatizju. Qalet li kif tajjeb osserva l-Bord, is-soċjetà appellanta ma sofriet l-ebda preġudizzju sproporzjonat, u hija mill-ewwel irrimedjat in-nuqqas tagħha bid-depożitu tal-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Qalet ukoll li fundamentalment, il-Bord kien korrett fil-konklużjonijiet tiegħu għaliex għaraf x'inhi s-sitwazzjoni bejn il-partijiet, u huwa bil-wisq evidenti li s-soċjetà appellanta qegħda tipprova tagħmel minn kollox sabiex hija tiġi żgumbrata minn dan il-fond. Qalet li l-Bord għaraf dan l-atteġġjament, u għalhekk kien korrett fiċ-ċitazzjonijiet tiegħu, għaliex mhux kull nuqqas da parti tal-inkwilin għandu jissarraf fit-terminazzjoni tal-kirja, aktar u aktar meta n-nuqqas lamentat minnu huwa wieħed żgħir.

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

31. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta fid-dawl ta' dak li ddeċida l-Bord, u dan meħudin in konsiderazzjoni wkoll is-sottomissjonijiet tas-soċjetà appellata. Is-soċjetà appellanta qegħda tinsisti li ir-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet ġiet itterminata għaliex avveraw ruħhom il-kundizzjonijiet riżoluttivi li jaħseb għalihom il-ftehim lokatizju, u għalhekk qegħda tinsisti li l-Bord kellu jiddeċiedi biss dwar l-iżgumbrament tas-soċjetà

appellata mill-fond, u mhux dwar jekk il-kirja odjerna ġietx itterminata. Ir-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet bdiet bis-saħħa ta' ftehim lokatizju ffirmat fit-28 ta' Lulju, 2000, fir-rigward tal-fond, li s-soċjetà appellata tikri lil terzi. Fis-sena 2018, is-soċjetà appellanta fetħet proċeduri kontra s-soċjetà appellata minħabba kwistjoni marbuta mal-obbligu li l-fond ikun assigurat, u wara l-ftuħ ta' dawk il-proċeduri, u sabiex ma tippreġudikax il-pożizzjoni tagħha, hija waqfet taċċetta l-kera mingħand is-soċjetà appellata. Kien hawnhekk li s-soċjetà appellata bdiet tiddepożita l-kera dovuta taħt l-awtorità tal-Qorti. Kien hawnhekk ukoll li qamet diverġenza ġdida bejn il-partijiet, għaliex filwaqt li s-soċjetà appellata bdiet tiddepożita biss il-kera skont il-ftehim bejn il-partijiet, is-soċjetà appellanta saħqet li dan l-ammont iddepożitat kellu jinkludi wkoll it-taxxa fuq il-valur miżjud fuq il-kera[1], u għalhekk s-soċjetà appellanta saħqet li l-appellata naqset milli tħallas dak kollu dovut minnha. Il-ftehim bejn il-partijiet kien jgħid ukoll li jekk is-soċjetà appellata tonqos milli tħallas tliet rati ta' kera konsekuttivi, u dan in-nuqqas ma jiġix rimedjat fi żmien tletin jum minn meta tirċievi ittra reġistrata għall-ħlas, bil-ħlas isir f'pagament wieħed, u b'imgħax ta' 8% fis-sena, il-ftehim lokatizju jittermina *ipso facto.*

32. Is-soċjetà appellanta fetħet proċeduri quddiem il-Bord wara li allegat li s-soċjetà appellata naqset milli tħallas dak kollu dovut minnha '*in one lump sum',* naqset milli tħallas il-kera kollha dovuti minnha, stante li l-VAT ma ġietx inkluża fuq l-ammont iddepożitat, u naqset ukoll milli tħallas l-imgħaxijiet bir-rata ta' 8%. Il-Bord iddeċieda li l-VAT li kellha titħallas mis-soċjetà appellata hija distinta u separata mill-kera dovuta lis-sid tal-fond, u għalhekk ma kellhiex tkun

[1] Skont il-ftehim oriġinali r-rata ta' kera ta' kull ġurnata kellha tkun ta' LM45 + VAT,

depożitata taħt l-awtorità tal-Qorti. Il-Bord qies ukoll li l-imgħax ta' 8% li jammonta għal €717.60 fuq l-ammont kollu, huwa ammont insinifikanti meta mqabbel mas-sanzjoni tal-iżgumbrament li jkollha tiffaċċja s-soċjetà appellata, u għalhekk qies li tali nuqqasijiet m'għandhomx iwasslu għax-xoljiment tal-kirja. Is-soċjetà appellanta, permezz tar-rikors tal-appell tagħha, tgħid li fil-każ odjern il-Bord ma kellux *mano libera* biex jiddeċiedi dwar jekk il-kirja ġietx itterminata, għaliex huwa l-ftehim li jirregola r-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet li jistipula dan. Tgħid iżda li l-unika ħaġa li kellu jagħmel il-Bord kienet li jordna l-iżgumbrament tal-appellata mill-fond, ġialadarba l-kirja ntemmet *ipso facto* bis-saħħa ta' dak li jgħid il-ftehim bejn il-partijiet.

L-ewwel aggravju: *Il-Bord għamel apprezzament ħażin tal-liġi u tad-disposizzjonijiet tal-kuntratt*

33. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li l-Bord għamel apprezzament ħażin tal-liġi u tad-disposizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera, meta dan iddeċieda li l-VAT ma kinitx tifforma parti mill-kera dovuta, u qalet li l-VAT fuq il-kera għal kull ġurnata stipulata bejn il-partijiet, kellha tiġi ddepożitata taħt l-awtorità tal-Qorti flimkien mal-kera. Spjegat li l-fatt li s-soċjetà appellata naqset milli tiddepożita l-ammont ta' VAT dovut minnha, lilha ser jippreġudikaha, u jekk hija tiżbanka l-flus iddepożitati, hija ser tiġbor biss parti minn dak dovut lilha, ser titpoġġa f'pożizzjoni li ma tistax toħroġ irċevuta fiskali, u ser tkun kostretta li tmur kontra dak miftiehem fil-kuntratt tal-kera. Qalet ukoll li s-sentenza tal-Bord ma tirriflettix dak miftiehem bejn il-partijiet.

34. Il-Qorti tqis li filwaqt li huwa minnu li l-ftehim bejn il-partijiet kien jipprovdi għal rata ta' kera għal kull ġurnata, bit-taxxa fuq il-valur miżjud (VAT) ikkomputata fuq dan l-ammont, iċ-ċirkostanzi li sabu ruħhom fihom il-partijiet huma kemmxejn partikolari għaliex minflok ħlas ta' kera kull tliet xhur bil-quddiem mill-inkwilina lis-sid, fejn allura tkun tista' tinħareġ irċevuta fiskali mal-ħlas, fil-każ odjern il-ħlas tal-kera qiegħed isir permezz ta' depożitu taħt l-awtorità tal-Qorti, u dan wara li s-soċjetà appellanta waqfet taċċetta l-ħlas tal-kera. Esponenti tas-soċjetà appellata spjegaw għal liema raġuni l-ammont tal-VAT mhux jiġi depożitat minnhom, u spjegaw li huma qatt ma rrifjutaw li jħallsu dak kollu dovut, inkluż il-VAT, iżda huma jridu jħarsu l-interessi tagħhom. L-appellata qalet li l-VAT li titħallas jew li tinġabar, ma tiffurmax parti mill-patrimonju ta' min jirċievi l-flus, iżda hija taxxa li tinġabar f'isem u għan-nom tal-Gvern ta' Malta, u għalhekk ma jagħmilx sens li hija tiddepożita l-VAT taħt l-awtorità tal-Qorti, għaliex meta tagħmel hekk hija mhux ser tingħata l-ebda irċevuta fiskali, filwaqt li ser tkun kostretta toħroġ flus li m'huwa ser ikollha xejn x'turi għalihom meta tiġi biex tagħlaq il-kotba tagħha. Huwa quddiem din is-sitwazzjoni u dawn l-interessi varji tal-partijiet li l-Qorti, bħall-Bord qabilha, trid tevalwa jekk il-fatt li s-soċjetà appellata qegħda tonqos milli tiddepożita l-VAT fuq l-ammont ta' kera dovut minnha, jammontax għal ksur tal-ftehim bejn il-partijiet. Il-Qorti tqis li l-klawsola li timponi l-ħlas tal-VAT fuq il-kera tagħmel sens biss f'ċirkostanzi fejn il-ħlas tal-kera qiegħed isir b'mod regolari, jiġifieri kull tliet xhur bil-quddiem, u mhux f'ċirkostanzi fejn is-soċjetà appellanta waqfet tirċievi l-kera dovuta għal raġunijiet li tafhom hija biss, u s-soċjetà appellata qegħda tiddepożita l-kera dovuta taħt l-awtorità tal-Qorti sabiex teżimi ruħha minn kull responsabbilità f'dan ir-rigward. Għaldaqstant ma jistax jingħad li s-

soċjetà appellata qegħda tonqos milli tħallas il-kera dovuta minnha jew l-ammont sħiħ tal-kera dovuta minnha, għaliex ma jirriżultax li dan huwa l-każ. Huwa minnu li r-rata tal-kera dovuta trid tinħadem skont il-formula *'KERA (LM45 jew somma oħra verjuri skont l-awment li jipprovdi għalih il-ftehim) + VAT'*, iżda l-ħlas tal-VAT irid isir f'ċirkostanzi li jagħmlu sens legali għall-partijiet kontraenti. Il-Qorti tifhem id-diffikultajiet prattiċi tas-soċjetà appellata li qegħda tgħid li hija m'għandhiex iċċaħħad lilha nnifisha minn flus billi tiddepożitahom taħt l-awtorità tal-Qorti meta hija mhux ser tingħata l-ebda irċevuta fiskali u xejn x'turi għal dan. Hemm ukoll il-konsiderazzjoni l-oħra li l-ħlas tal-VAT mhux ħlas li ser jinżamm mis-sid tal-fond, iżda huwa ammont dovut lill-awtoritajiet fiskali tal-pajjiż, u għalhekk s-soċjetà appellanta ma tistax tippretendi li t-taxxa tal-VAT tiġi depożitata mal-flus dovuti lilha bħala kera. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li l-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *Il-Bord żbalja meta kkonsidra li kellu diskrezzjoni dwar jekk il-kuntratt ta' kera kellux jinħall*

35. Is-soċjetà appellanta tisħaq li l-Bord ma kellu l-ebda diskrezzjoni jiddeċiedi dwar jekk il-kuntratt ta' kera nkisirx jew le, u tikkontendi li dan ma kellu l-ebda diskrezzjoni fuq jekk il-kuntratt kellux jinħall jew le. Qalet li hekk kif s-soċjetà appellata naqset milli tħallas l-*outstanding rent* skont it-termini tal-ftehim, billi naqset li tiddepożita l-VAT fuq l-kera dovuta '*for three consecutive quarterly rents',* u ma ħallset ebda VAT fuq is-somma kapitali tal-kera dovuta, bl-imgħax, il-kirja kellha tintemm awtomatikament hekk kif jistipula l-ftehim

bejn il-partijiet. Qalet li l-Bord kien marbut li jonora d-disposizzjonijiet tal-kuntratt, u għalhekk dan ma kellu l-ebda għażla għajr li jordna l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond. Is-soċjetà appellanta tgħid li l-kirja in kwistjoni kellha titqies li ġiet itterminata b'effett mis-6 ta' Mejju, 2019, dakinhar li avveraw ruħhom il-kundizzjonijiet ikkontemplati fil-kuntratt.

36. Il-Qorti, bħall-Bord qabilha, ikkonsidrat li r-relazzjoni lokatizja ilha għaddejja tlieta u għoxrin sena, u fl-aħħar snin l-esponenti tas-soċjetà appellanti rrealizzaw li l-ftehim li daħlu għalih il-partijiet huwa ftehim li llum qajla jagħmel sens kummerċjali għalihom. Kien għalhekk li dawn bdew ifittxu li jitterminaw il-kirja, kif wara kollox ammess minn wieħed mill-esponenti tas-soċjetà appellanta li ddepona quddiem il-Bord. Dan ma jfissirx li l-Qorti, jew il-Bord qabilha, huma ġustifikati japplikaw l-aktar sanzjoni estrema li jikkontempla l-ftehim bejn il-partijiet, jiġifieri l-iżgumbrament, meta mhuwiex ċar jekk wara kollox kienx hemm riżoluzzjoni tal-kundizzjonijiet ikkontemplati mill-partijiet. Il-Qorti tirrileva li l-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex jiġi milqugħ, u qiegħed jiġi deċiż li s-soċjetà appellata kienet ġustifikata li ma ddepożitatx il-VAT flimkien mal-ħlas tal-kera dovuta minnha. Jirriżulta wkoll li minkejja li s-soċjetà appellata ma ħallsitx dak dovut *in one lump sum,* fil-verità s-soċjetà appellata ħallset il-kera dovuta minnha għat-tliet perijodi konsekuttivi ta' kera dovuti permezz ta' żewġ ċedoli ta' depożitu intavolati fi żmien għaxart ijiem minn xulxin (842/2019 u 888/2019), u fi kwalunkwe każ entro t-terminu ta' tletin jum minn meta ġiet interpellata tħallas, b'tali mod li anki jekk il-ħlas ma sarx kollu f'salt, kellu raġun il-Bord jikkonsidra li t-trapass taż-żmien bejn meta sar l-ewwel u t-tieni ħlas huwa wieħed insinifikanti, u ma jimmeritax is-sanzjoni estrema tal-

iżgumbrament. Il-Bord qies ukoll li l-imgħaxjiet dovuti jammontaw għal €717.60, u dan l-ammont ukoll huwa wieħed insinifikanti meta mqabbel mas-sanzjoni li qegħda tintalab. Minkejja li s-soċjetà appellanta qegħda tinsisti li avveraw ruħhom il-kundizzjonijiet riżoluttivi li jaħseb għalihom il-ftehim, u li għandhom iwasslu għat-terminazzjoni tal-kirja, din il-Qorti mhijiex daqstant konvinta, partikolarment meta wieħed iqis li kienet s-soċjetà appellanta li waqfet taċċetta l-ħlas tal-kera dovuta minħabba proċeduri legali separati, li sadanittant inġabu fi tmiemhom. Għaldaqstant tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *inkoerenza fis-sentenza tal-Bord*

37. Is-soċjetà appellanta saħqet li l-Bord kien inkoerenti peress li għamel diversi konsiderazzjonijiet li kellhom iwasslu għal konklużjoni differenti minn dik li wasal għaliha finalment. Dan l-aggravju partikolari ma ġiex immotivat, u l-Qorti, li qegħda tikkonferma r-*ratio decidendi* li wasal għaliha l-Bord fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, ma tistax tasal għall-istess konklużjoni li waslet għaliha s-soċjetà appellanta, li l-Bord għamel konsiderazzjonijiet li ma jaqblux mad-deċiżjoni mogħtija minnu, għaliex dan ma jirriżultax. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur