Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 82/2016/1

Antoine Farrugia bhala prokuratur u mandatarju specjali ta' Joseph Farrugia, Charles Farrugia, Maria Farrugia u Rita Formosa (appellati)

vs

Louis Pace (appellant)

23 ta' Ottubru, 2018.

1. Fil-5 ta' Awwissu 2016, l-atturi pprezentaw rikors guramentat quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn filwaqt li ppremettew li huma sidien tal-fond numru 89 fi Triq Bart, il-Hamrun, qalu li l-appellat kien moruz f'sitt skadenzi ta' kera mis-sena 2011 sas-sena 2016. Ghaldaqstant, talbu lill-Bord sabiex permezz tad-dispensa tas-smiegh (i) jordna l-appellant ihallas il-kera dovuta fis-somma ta' €1165.80 inkluz spejjez tal-ittri legali u n-notifika taghhom fis-somom rispettivi ta' €300 u €187 ; (ii) jiddikjara li l-kirja kienet giet terminata u l-appellanti setghu jiehdu pussess tal-fond; (iii) jordna l-izgumbrament f'dak iz-zmien qasir u perentorju li kien joghgbu jiffissa l-Bord; bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tat- 22 ta' Settembru 2014 u tal- 15 ta' Settembru 2015, u bl-imghax, u b'rizerva ta' kull azzjoni ta' danni spettanti lilhom.

2. Il-konvenut wiegeb fejn fost eccezzjonijiet dwar il-prova tal-mandat tal-atturi, it-titolu taghhom tal-proprjeta' in kwistjoni u tad-diversi interpellazzjonijiet permezz tal-ittri ufficjali u n-notifika taghhom, qal li m'huwiex debitur fl-ammont pretiz u ghalhekk il-Bord m'ghandux jilqa' t-talba ghall-izgumbrament tieghu.

3. B'sentenza tas- 26 ta' Frar 2018, il-Bord iddecieda:

"Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi, filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tar-rikorrenti, jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-intimat tenut kont li gew irtirati, jichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimat, u ghalhekk jilqa' t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti sakemm dawn huma kompatibbli ma' dakhawn fuq deciz u ghalhekk:

1. Jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' elf mija hamsa u sittin Ewro u tmenin centezmu (€1165.80) arretrati tal-kera;

2. *Tiddikjara li l-kirja li kien hemm bejn il-partijiet riguardanti l-fond numru 89, Triq Bart, il-Hamrun giet terminata;*
3. *Konsegwentement tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond numru 89, Triq Bart, Il-Hamrun;*
4. *Tordna l-izgumbrament ta' l-intimat mill-fond numru 89, Triq Bart, Il-Hamrun u dan fi zmien perentorju ta' erbgha (4) xhur u dan minghajr pregudizzju ghad-dritt tar-rikorrenti ghal kwalsiasi danni rizultanti b'konsegwenza ghall-agir abbuziv ta' l-intimat;*

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali tat- 22 ta' Settembru 2014 u tal- 15 ta' Settembru 2015, inkluz dawk rizultanti mill-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u fil-Gazzetta lokali u bl-imghax legali sal-pagament effettivi ghandhom ikunu sopportati mill-intimat, hlief ghall-ispejjez li huma regatati mal-ewwel talba tar-rikorrenti li ghandhom jkunu a karigu tal-istess rikorrenti".

4. Il-konvenut appella mis-sentenza bl-aggravju jkun li l-Bord ma setax b'mod ragonevoli jikkonkludi li l-kirja kienet giet itterminata ghaliex:

   i. kien proprju l-prokuratur tal-appellati li dejjem irrifjuta l-kera;
   ii. l-appellant ma kienx jaf li seta' jiddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti; u
   iii. l-ittri interpellatorji ma setghux jissodisfaw il-vot tal-ligi.

5. L-atturi ma wiegbux.

<u>Kunsiderazzjoni.</u>

6. Il-kawza tikkoncerna l-kera tal-fond 89, Triq Bart, Hamrun ghas-snin 2011 sal-2016 (inkluzi). Il-kirja hi wahda li tirrisali snin qabel l-emendi li saru fl-1995.

7. Minn skrittura tal-31 ta' Mejju, 2012 li l-appellant iffirma flimkien mal-appellat Antoine Farrugia (mandatarju ta' sidien il-kera), jirrizulta li l-appellant hallas l-arretrati ta' kera ghas-snin 2010 u 2011 (fol. 15). Fiha jissemma wkoll li kien hemm kawza pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, u Antoine Farrugia obbliga ruhu li jirrinunzja ghaliha.

8. Il-Bord ikkonkluda li l-ahhar kera li thallset kienet dik li hemm riferenza ghaliha fl-iskrittura tal-31 ta' Mejju, 2012. Fil-fatt fiha jinghad espressament li kien ghad fadal x'tithallas il-kera tas-sena 2012.

9. Jirrizulta li l-appellati kienu pprezentaw zewg ittri ufficjali:

   i. **22 ta' Settembru, 2014** – li biha Antoine Farrugia nterpella lill-appellant sabiex jizgombra mill-fond fi zmien gimgha ghaliex kien moruz fil-hlas tal-kera, u nterpellawh ihallas is-somma ta' €1,067, in kwantu ghal €867 arretrati ta' kera, €100 spejjez legali ghall-ittri legali

tat-2 ta’ Mejju u 17 ta’ Lulju 2014, u €100 ohra spejjez gudizzjarji tal-ittra ufficjali. Mhux maghruf jekk l-ittra ufficjali gietx notifikata skont il-ligi (artikolu 187(3) tal-Kap. 12) stante li kull ma giet prezentata hi riferta tal-affissjoni u kopja tal-estratt mill-gazzetta tal-gvern. Ladarba ma jirrizultax li n-notifika saret bil-mod li trid il-ligi, ma tistax isservi bhala interpellazzjoni.

ii. **15 ta’ Settembru 2015** – li biha Antoine Farrugia interpella lill-appellant sabiex jizgombra mill-fond u jhallas is-somma ta’ €1,539, in kwantu ghal €1,052 arretrati ta’ kera, €300 spejjez tal-ittri legali 2 ta’ Mejju, 17 ta’ Lulju u 22 ta’ Settembru 2014, u €187 spejjez legali relatati man-notifika tal-ewwel ittra ufficjali. L-ittra kienet notifikata lill-appellant fl-20 ta’ Ottubru, 2015 (fol. 90).

10. Il-Bord emmen lil Antoine Farrugia li fis-sena 2013 kien cempel lill-appellant u talbu l-hlas. Ma nghatat l-ebda raguni ghalfejn il-Bord Li Jirregola l-Kera ma kellux jemmnu lil Farrugia. Din fiha nnifisha hi nterpellazzjoni ghal finijiet tal-ligi (Kap. 69).

11. Mill-provi hu evidenti li wara l-hlas li sar hekk kif iffirmaw l-iskrittura, l-inkwilin ma regax hallas kera. Fatt accettat mill-appellant stess (ara deposizzjoni li ta fis-seduta tat-8 ta’ Gunju, 2017, fol. 102).

12. Meta xehed l-appellant qal li l-problemi bdew wara li Maria Farrugia marret tghix f’dar tal-anzjani. Pero’ probabbilment l-appellant kien jaf fejn kellu jmur ihallas il-kera, ghaliex fl-iskrittura tal-31 ta’ Mejju 2012 jinghad li kien ghad fadal x’jithallas il-kera tas-sena 2012 u €300 spejjez gudizzjarji, u ghas-sidien il-kera kien deher Antoine Farrugia.

13. Ghalkemm l-appellant isostni li kien Antoine Farrugia li rrifjuta l-hlas, mhemmx provi sodisfacenti li kkonvincew lill-Bord. Farrugia xehed u kien konsistenti. Inoltre, cahad katergorikament li l-appellant kien cempillu u offrielu l-kera. Spjega wkoll kif kien biss wara li pprezenta l-kawza (5 ta’ Awissu, 2016) li l-appellant aghmel kuntatt mieghu. Inoltre, fit-twegiba li pprezenta fil-Bord Li Jirregola l-Kera (fol. 32) ma ddefendiex ruhu billi qal li ma hallasx il-kera minhabba li Farrugia kien irrifjuta l-hlas.

14. L-appellant isostni li ma kienx jaf li seta’ jiddepozita l-kera fil-qorti. Fis-sentenza l-Bord qal, *"Il-hlas baqa’ ma sarx nonostante l-interpellazzjonijiet u anke wara l-ftuh ta’ dawn il-proceduri lanqas gew iddepozitati permezz ta’ cedola fir-Registru"*. Id-depozitu tal-kera ma kien jibdel xejn, gialadarba ma saritx prova sodisfacenti li sidien il-kera kienu rrifjutaw il-hlas u ma jitwemminx li l-appellat ma kienx jaf fejn kellu jmur ihallas il-kera. Dan apparti li fis-17 ta’ Marzu, 2015 l-ittra ufficjali tat-22 ta’ Settembru, 2014 kienet

twahhlet mal-bieb ta' barra tal-fond oggett tal-kawza. Il-probabbilta hi li sabha mwahhla mal-bieb u ghalhekk zgur li f'dak l-istadju kien jaf x'inhu l-indirizz ta' Antoine Farrugia (ara fol. 8). L-istess fir-rigward tat-tieni ittra ufficjali li l-appellant ircieva fl-20 ta' Ottubru, 2015. Dan apparti li s-serjeta kienet titlob li kif sab l-ewwel ittra ufficjali mill-ewwel jikkomunika ma' avukat sabiex jiehu parir. Il-fatt li qal li ma jafx jaqra, mhijiex gustifikazzjoni. Jekk hu minnu, iktar u iktar kellu jfittex l-ghajnuna.

15. L-argument tal-appellant li l-ittri interpellatorji ma setghux iservu l-vot tal-ligi ghaliex ma jsemmux il-perjodu ta' kera li ma kienx thallas, hu fjakk. L-appellat kien jaf tajjeb li l-ahhar kera li hallas kienet tas-sena 2011 u li l-kera kellha tithallas kull sena.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-appellant. It-terminu ta' erba' xhur ghall-izgumbrament jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.