Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 102/2012/1

Medrock Development Company Limited (C-2068) (appellata)

vs

Rita Glass (ID219653M) (appellanti)

23 ta' Ottubru, 2018.

1. B'rikors tad-19 ta' Dicembru, 2012, ir-rikorrenti ppremettiet li hi l-proprjetarja tal-fond bin-numru 25, Triq Sant'Ursola, Valletta[1], li l-intimata kienet ilha tokkupa l-imsemmi fond b'titolu ta' kera sa mill-31 ta' Ottubru, 1983. Ir-rata ta' kera kienet dik ta' Lm20 fis-sena, u ghalkemm fil-bidu l-intimata hallset Lm60, rapprezentanti tliet snin kera bil-quddiem[2], l-istess socjetà rikorrenti ma kellha ebda dokumentazzoni ta' pagament iehor mis-sena 1986 sal-lum. Wara li fis-sena 2008, l-intimata kienet interpellata thallas, hija offriet li thallas is-somma ta' €232.94 rapprezentanti hames snin kera[3], liema cekk fil-fatt baqa' qatt ma ssarraf u li sussegwentement l-intimata rtirat il-fondi u baqa' ma sar ebda hlas. B'effett mill-1 ta' Jannar, 2010, il-kera gholiet *ex lege* ghal €185 fis-sena. Permezz ta' zewg ittri ufficjali intavolati fit-23 u fl-24 ta' Mejju, 2012[4], is-socjetà rikorrenti interpellat lill-intimata sabiex thallas is-somma ta' €465, rapprezentanti ghaxar skadenzi bir-rata ta' Lm20 fis-sena, kif ukoll is-somma ta' €370, rapprezentanti zewg skadenzi ta' kera bir-rata ta' €185 fis-sena. Ghalkemm l-intimata kienet debitament notifikata, l-intimata baqghet tirrifjuta li thallas l-arretrati ta' kera dovuti. Ghalhekk is-socjetà rikorrenti talbet lill-Bord li jirregola l-Kera, sabiex jawtorizzaha ma ggedidx ulterjorment il-kera tal-fond in kwistjoni lill-intimata u sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-Bord, l-intimata tigi ordnata li tivvaka l-istess fond.

2. L-intimata wiegbet: (i) li r-rikors promotur huwa null stante li ma jsemmix meta taghlaq il-kirja u lanqas m'hu car mir-rikors promotur; (ii) li sabiex ikun hemm morozità jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal

[1] Kuntratt t'akkwist esebit bhala Dok. MD 1 a fol. 3 tal-process.
[2] Dok. MD 2 a fol. 6 tal-process.
[3] Dok. MD 3 a fol. 7 tal-process.
[4] Dok. MD 5 u MD 6 a fol 24 u 26 tal-process.

zewg skadenzi diversi; (iii) li mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur jirrizulta li saru zewg ittri ufficjali li huma identici u ma jirreferux ghal zewg skadenzi differenti, allura attwalment saret interpellazzjoni wahda, u mhux tnejn kif trid il-ligi; (iv) ghalkemm hija offriet li thallas hames snin kera fl-ammont ta' €232.94, dan ic-cekk gie rtirat wara sentejn fejn ir-rikorrenti baqghet tirrifjuta li taccettah; (v) kwindi hija qatt ma rrifjutat li thallas il-kera dovuta. Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez kontra s-socjetà attrici.

3. B'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-10 ta' April, 2018, laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ffissa zmien ta' xahar sabiex l-intimata tizgombra minn gewwa l-fond. Fis-sentenza l-Bord qal:

> *"Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghda titlob (1) li ma ggeddidx il-kirja u (2) illi l-intimata tigi ordnata tivvaka l-fond u dan minhabba morozità fil-hlas tal-kera.*
>
> *L-intimata teccepixxi (1) in-nullità tar-rikors, u (2) li ma sarux iz-zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas tal-kera kif trid il-ligi u (3) l-intimata qatt ma rrifjutat li thallas il-kera.*
>
> *Illi dan il-Bord gia ta sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari tan-nullità tar-rikors promotur u dan fit-31 t'Ottubru 2013 li tinsab a folio 36 tal-process.*
>
> *Ghalhekk issa se jghaddi sabiex jikkunsidra l-mertu tal-kawza.*
>
> *Illi din il-kawza hija msejsa fuq il-kawzali tal-morozità tal-hlas tal-kera da parti tal-inkwilina. L-inkwilina tghid li hija ma gietx debitament interpellata skond il-ligi sabiex thallas il-kera, mhux biss izda hi qatt ma rrifjutat li thallas il-kera.*
>
> *Illi l-ligi hija cara fl-elementi li titlob sabiex tali kawzali tirnexxi. Ghandu jkun hemm zewg interpellazzjonijiet ghal kull skadenza ta' hlas tal-kera. Il-ligi però ma tippreskrivix il-mod ta' kif isiru tali interpellazzjonijiet. Illi skont l-intimata ir-rikorrenti baghtet biss interpellazzjoni wahda. Din l-interpretazzjoni qed tinghata mill-intimata ghaliex il-kontenut tal-ittri ufficjali li intbaghtulha huma l-istess.*
>
> *Din però hija biss l-interpretazzjoni li qed taghti l-intimata, liema interpretazzjoni dan il-Bord ma jaqbilx maghha ghal ragunijiet cari.*
>
> *L-ittri ufficcjali huma esebiti mar-rikors promotur a folio 10 u 11 tal-process markati Dok. MD 5 u MD 6, wahda pprezentata fit-23 ta' Mejju 2012 u l-ohra pprezentata fl-24 ta' Mejju 2012.*
>
> *Illi ghalhekk m'hemmx dubju li saru zewg interpellazzjonijiet, il-fatt li saru gurnata wara l-ohra ma jfissirx li ma sarux tnejn kif trid il-ligi. Dan ukoll in vista tal-fatt illi l-kera dovuta kien ilha snin li skadiet li matulhom l-intimata kellha zmien bizzejjed biex thallas u tirregola l-posizzjoni taghha.*
>
> *Illi l-intimata kien ilha ma thallas kera sa mis-sena 1990 u ghalhekk kien hemm diversi skadenzi.*
>
> *Illi fuq in-naha ta' wara tal-istess ittri hemm ukoll l-prova li dawn l-ittri gew notifikati lil Rita Glass bin-numru tal-Karta tal-Identità taghha, li hi kkonfermatu wkoll fix-xhieda taghha a folio 54 et sequitur tal-process u bil-kopja tal-Karta tal-Identità*

taghha a folio 60 u 61 tal-process. Illi ghalhekk dan juri bla dubju li l-intimata kienet prezenti meta rceviet dawn l-ittri ghaliex tat in-Numru tal-Karta tal-Identità taghha anke jekk il-firma fuq il-kopja tal-pink card ma taqbilx mal-firma tal-Karta tal-Identità.

Illi ghalhekk dawn l-ittri ufficjali jissodisfaw l-elementi li trid il-ligi sabiex tinsab morozità fil-hlas tal-kera li twassal ghall-izgumbrament tal-inkwilin.

Illi in oltre r-rikorrenti jsostnu illi huma interpellaw ukoll lill-intimata verbalment. Ghalkemm dan gie michud mill-intimata, in kontroezami bin l-intimata jikkonferma li r-rapprezentanti tas-socjetà rikorrenti kienu marru jhabbtu l-bieb sabiex jinfurmaw lill-intimata li ma kinitx qeghda thallas il-kera dovuta u fil-fatt huwa kien mar ma' ommu ghand Avukat sabiex tiehu parir. Illi tali xhieda hija ghalhekk konferma tat-talba ghall-hlas illi saret lill-intimata anke verbalment.

Illi mhux biss izda is-socjetà rikorrenti esebiet ukoll ittra legali Dok MD 9 a folio 52 tal-process fejn l-intimata ukoll intalbet thallas il-kera izda baqghet inadempjenti.

Illi kien hemm zmien fejn giet offruta somma flus permezz ta' cekk esebit ukoll a folio 85 tal-process, kopja tieghu Dok MD 4 ezibita wkoll a folio 8 tal-process, li ma kinitx tkopri l-ammont kollu dovut ta' kera. Oltre dan kien intestat hazin u ma hemmx indikazzjoni dwar iz-zmien meta saret il-korrezzjoni. Is-socjetà rikorrenti zammet dan ic-cekk bla ma sarrfitu sabiex tirregola l-posizzjoni taghha. Fil-frattemp l-intimata rtirat il-flus minghand l-Avukat taghha u l-imsemmi cekk la gie rimpjazzat u lanqas il-flus offerti mill-gdid minkejja t-talba tas-socjetà rikorrenti.

Illi l-intimata ma gabet l-ebda raguni tajba fil-ligi ghal dan in-nuqqas taghha li jista' b'xi mod jiggustifika dan in-nuqqas taghha.

L-intimata kellha kull cans u bizzejjed zmien sabiex tiddepozita l-kera fil-Qorti u li tghid li ma kinitx taf b'dan ma hiex gustifikazzjoni f'ghajnejn il-ligi.

Illi ghaldaqstant is-socjeta rikorrenti pruvat ampjament il-kaz taghha u t-talbiet taghha jimmeritaw li jigu milqugha".

4. L-intimata appellat mis-sentenza tal-Bord peress li hassitha aggravata biha u ghalhekk ressqet l-appell in ezami quddiem din il-Qorti. L-aggravji taghha huma hamsa:

    i. L-ewwel aggravju tal-appellanti jittratta l-interpretazzjoni hazina tal-ligi, moghtija mill-Bord meta wasal ghall-konkluzjoni li l-ittri ufficjali tat-23 u l-24 ta' Mejju, 2012, jissodisfaw l-elementi li trid il-ligi, sabiex tinstab morozità fil-hlas tal-kera li twassal ghall-izgumbrament tal-inkwilina. Tikkontendi li z-zewg ittri ufficjali huma identici, in kwantu permezz tagghom tintalab l-istess somma flus u jaghmlu referenza ghall-istess perjodu ta' skadenza. Kwindi tishaq li ghalkemm saru zewg interpellazzjonijiet, dawn ma sarux ghal zewg skadenzi diversi, izda ghal arretrati tal-istess skadenzi. Filwaqt li tirreferi ghall-Artikolu 9 (a) tal-Kap. 69[5] tal-Ligijiet ta' Malta, tishaq li l-

[5] Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini.

gurisprudenza[6] affermat li sabiex ikun hemm morozità, z-zewg interpellazzjonijiet ghandhom isiru ghal zewg skadenzi diversi, u kull darba l-kerrej ikun naqas li jhallas fi zmien hmistax-il gurnata minn kull interpellazzjoni ghal kull skadenza specifika. Filwaqt li ghamlet referenza estensiva ghall-gurisprudenza fir-rigward, tishaq li l-Bord ghamel interpretazzjoni hazina meta b'referenza ghaz-zewg ittri ufficjali, qies li saru zewg interpellazzjonijiet kif trid il-ligi, peress li kienu jirreferu ghal aktar minn skadenza wahda, meta l-Bord qal li l-intimata kienet ilha ma thallas kera mis-sena 1990, kwindi kien hemm diversi skadenzi, irrispettivament mill-fatt li l-iskadenzi huma identici fiz-zewg interpellazzjonijiet.

ii. It-tieni aggravju jikkonsisti fil-fatt li minkejja li l-Bord accetta li l-firma fuq il-kopja tal-*pink card* ma taqbilx mal-firma tal-appellanti fuq il-Karta tal-Identità, wasal ghall-konkluzjoni li hija xorta giet debitament notifikata ghaliex kienet prezenti meta giet notifikata ghaliex tat in-numru tal-Karta tal-Identità taghha. Dan meta l-appellanti fix-xhieda taghha tas-17 ta' Marzu, 2014, xehdet li ma tiftakarx li qatt irceviet l-ittri ufficjali u li l-firma fuq il-*pink card* mhix taghha. Targumenta li ladarba l-Bord wasal ghall-konkluzjoni li l-firma fuq il-*pink card* mhix tal-intimata, ma setghax jasal ghall-konkluzjoni li hija giet debitament notifikata semplicement peress li n-numri tal-Karta tal-Identità kienu jaqblu. Ladarba l-Bord kien konvint li l-firem ma kenux jaqblu, l-oneru tal-prova kien jispetta lis-socjetà appellanti (sic appellata) li tipprova li minkejja li l-appellanti ma ffirmatx ghall-ittri ufficjali, hija xorta giet notifikata skont il-ligi.

iii. It-tielet aggravju tal-appellanti jikkonsisti fil-fatt li l-Bord wasal ghall-konkluzjoni li s-socjetà appellanti (sic appellata) kienet ukoll interpellat lill-intimata verbalment u dan b'referenza ghall-kontro-ezami tat-tifel taghha, li kkonferma li rapprezentanti tas-socjetà rikorrenti kienu marru jhabbtu l-bieb sabiex jinfurmaw lill-intimata li ma kenitx qeghda thallas il-kera dovuta u huwa kien mar m'ommu ghand avukat sabiex jiehdu parir. Tikkontendi li l-konkluzjoni tal-Bord, li tali interpellazzjoni verbali tikkostitwixxi interpellazzjoni ghall-iskop tal-Artikolu 9(a) tal-Kap.69 hija *extra petitae,* peress li r-rikors promotur ghax-

[6] Saret referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-4 tOttubru, 2006 fl-ismijiet **Prof. Ian Refalo et v. Carmel sive Charles Agius et,** li ghamlet referenza ghas-sentenza tal-24 t'Jannar, 1964, fl-ismijiet **John Mizzi v. Paul Galea.**

xoljiment tal-kera huwa bbazat fuq l-interpellazzjoni maghmula permezz ta' zewg ittri ufficjali. Dan meta rapprezentanti tal-istess socjetà rikorrenti stqarrew li l-ewwel vizita li ghamlu ghand l-intimata kienet bl-iskop ta' *fact finding mission,* sabiex jaraw min kien qieghed jghix fil-proprjetà tas-socjetà rikorrenti, u ma pprezentaw ebda dokumenti, li wassal l-appellanti tmur ghand l-avukat taghha u nhareg cekk li baqa' qatt ma gie msarraf mis-socjetà appellata. Ghalhekk tishaq li l-Bord kien zbaljat meta kkonsidra dan l-inkontru ma' iben l-appellanti bhala interpellazzjoni valida skont il-ligi.

iv. Ir-raba' aggravju tal-appellanti huwa bbazat fuq il-fatt li l-Bord donnu kkonsidra l-ittra legali[7] bhala interpellazzjoni valida ghall-hlas. Fl-ewwel lok issostni li din l-interpellazzjoni ma setghetx tikkostitwixxi interpellazzjoni valida ai fini tal-Artikolu 9(a) tal-Kap.69, peress li hija *extra petitae* ghall-Bord, in kwantu r-rikors promotur jibbaza t-talba tieghu fuq interpellazzjoni maghmula permezz ta' zewg ittri ufficjali. Fit-tieni lok, jinghad li, l-ittra hija generika u ma fiha ebda indikazzjoni ta' skadenzi u ghalhekk l-istess ittra ma tikkostitwix interpellazzjoni valida skont il-ligi. F'kull kaz, l-ittra ntbaghtet ftit gimghat biss qabel l-ittri ufficjali citati fir-rikors promotur u ghalhekk kwalunkwè skadenzi ta' kera li l-istess ittra legali tista' taghmel referenza ghalihom huma identici ghall-iskadenzi ta' kera indikati fl-ittri ufficjali. Ghaldaqstant m'hemmx interpellazzjoni ta' skadenzi ta' kera diversi, kif trid il-ligi, stante li l-kera kienet tithallas kull sena.

v. Permezz tal-hames u l-ahhar aggravju tal-appellanti, hija tattakka d-decizjoni tal-Bord sa fejn iddecieda li ma kellha ebda raguni tajba fil-ligi, ghan-nuqqas taghha li thallas il-kera li b'xi mod jista' jiggustifika dan in-nuqqas. Ticcita gurisprudenza estensiva[8] fis-sens li f'materja ta' morozità fil-hlas tal-kera, m'ghandux jittiehed attegjament assolut u li l-Qorti ghandha tara c-cirkostanzi ta' kull kaz, li ghalihom l-inkwilin ikun naqas mill-puntwalità fil-hlas tal-kera, sabiex jigi accertat jekk hemmx gustifikazzjoni jew le, li timmerita l-estremi tal-izgumbrament. Fil-kaz in ezami, tishaq li wiehed kellu jikkunsidra c-cirkostanzi, fosthom: (a) li Francis Cremona li kien jiehu hsieb li jigbor il-

[7] Ezibita bhala Dok. MD9 a fol. 52 tal-process.
[8] Fit-trattazzjoni quddiem din il-Qorti, wkoll saret referenza ghas-sentenzi ta' din il-Qorti tat-22 t'Ottubru 1956, fil-kawza fl-ismijiet **Bonavita v. Naudi,** dik tat-30 ta' Novembru, 1956, fl-ismijiet **Balzan v. Sammut** u dik tat-28 ta' Gunju, 2001, fl-ismijiet **Attard v. Borg.**

kera miet fis-sena 1991 u r-rapprezentanti tas-socjetà appellata damu sas-sena 2008 sabiex marru ghall-gharrieda ghand l-appellanti, minghajr identifikazzjoni jew dokumenti sabiex isostnu li l-proprjetà kienet effettivament taghhom; (b) ghalkemm wara li hadet parir minghand l-avukat taghha baghtet cekk rapprezentanti l-hlas tal-kera ghall-ahhar hames snin, is-socjetà appellata baqghet ma sarrfitx ic-cekk u kien biss wara erba' snin ohra, li s-socjetà appellata regghet baghtet interpellazzjoni ghall-hlas tal-kera permezz ta' zewg ittri ufficjali, li jirreferu ghall-istess skadenzi. Fi kwalunkwè kaz, jekk jezisti dubju, l-appellanti m'ghandhiex tigi kkonsidrata moruza b'mod kapriccuz, u kull dubju ghandu jmur favuriha, minhabba li tista' titlef il-pussess tal-fond. Kwindi tishaq li fin-nuqqas t'interpellazzjonijiet skont il-ligi, kif ukoll ladarba hemm gustifikazzjoni fil-ligi, ma gewx ippruvati l-elementi mehtiega li jikkaretterizzaw il-morozità u l-Bord ma kellux jordna li l-kirja ma tiggeddidx ulterjorment u konsegwentement ordna l-izgumbrament, aktar u aktar billi ffissa terminu qasir ta' xahar miz-zmien tas-sentenza ghal dan il-ghan.

5. L-appellata wiegbet li l-appell ghandu jigi michud, ghas-segwenti ragunijiet:-

   i. Il-ligi mhijiex favur interpretazzjoni ristrettiva moghtija mill-appellanti meta tghid li l-interpellazzjonijiet kellhom ikunu ghal zewg skadenzi distinti. Il-ligi tehtieg biss li jkun hemm zewg skadenzi ta' kera mhux imhallsa, li ghalihom tkun saret interpellazzjoni ghal kull wahda u li jkunu ghaddew hmistax-il gurnata minghajr ma jkun sar il-hlas.

   ii. Dwar it-tieni aggravju jinghad li nonostante li l-ittri ufficjali esebiti bhala Dok. MD5 u MD6 kienu jiffurmaw il-pern tal-premessi tar-rikors promotur u li kienu annessi mieghu, l-intimata ma ressqet ebda eccezzjoni dwar nuqqas ta' notifika taghhom jew dwar il-falsifikazzjoni tal-firma taghha, kien biss meta telghet tixhed in subizzjoni li ma ftakretx u ma gharrfetx il-firma taghha.

   iii. Dwar it-tielet aggravju ssostni li ladarba l-provi li tressqu kienu pertinenti ghat-talba, l-aggravju tal-*extra petitae* ma jistax japplika. Wara kollox, matul il-proceduri quddiem il-Bord, ma saret ebda opposizzjoni ghalihom, anzi saru kontro-ezamijiet.

iv. Fir-rigward tar-raba' aggravju jinghad mill-appellata li sa fejn l-appellanti tikkontendi li s-sentenza tal-Bord meta tirreferi ghall-ittra bonarja[9], bhala *extra petitae,* ghandhom jghoddu l-istess konsiderazzjonijiet taht l-aggravju precedenti. Filwaqt li, sa fejn jinghad li l-istess ittra bonarja ma tikkostitwix interpellazzjoni valida peress li ma fihiex referenza ghall-iskadenzi, jinghad li dan mhux minnu, peress li l-istess ittra tirreferi kemm ghall-iskadenzi li kienu koperti mill-offerta precedenti ghall-hlas, kif ukoll ghall-iskadenzi sussegwenti.

v. Fil-kaz tal-ahhar aggravju jinghad li filwaqt li taqbel li sid il-kera m'ghandux japprofitta ruhu mil-ligi, billi jipprova jahsad lill-inkwilin u li jista' jkun hemm cirkostanzi fejn il-morozità tkun tista' tigi gustifikata, ghal zmien qasir, fil-kaz in ezami hemm nuqqas totali ta' ragunijiet simili peress li l-inkwilina hallset il-kera darba biss fis-sena 1983 u ilha moruza sa mis-sena 1986. Din il-morozità hija grossolana u ma tistax tigi ggustifikata, peress li minkejja diversi interpellazzjonijiet matul is-snin, kemm verbali, kif ukoll bil-miktub, l-intimata baqghet tinjorahom u ma wettqet ebda hlas u ma ghamlet ebda depozitu fil-Qorti.

Fatti.

6. Ikun utli li fl-ewwel lok jissemmew fatti li dwarhom il-qorti hi tal-fehma li mhemmx lok ghal kontestazzjoni:

i. L-appellanti tikri minghand l-appellata l-fond 25, Triq Sant'Ursola, Valletta.
ii. Il-kera kienet ta Lm20 fis-sena.
iii. L-ahhar li thallset il-kera kien f'Ottubru, 1983 fis-somma ta' Lm60 u jkopri l-perjodu sal-31 ta' Ottubru, 1986.
iv. Fil-15 ta' Ottubru, 2008 l-appellant tat lill-avukat li kkonsultat, is-somma ta' €233 li tkopri hames snin kera, sabiex thallasha lil sidien il-kera.
v. B'ittra legali datata 23 ta' Ottubru, 2008 l-avukat li kienet tassisti lill-appellanti baghtet cekk fl-ammont ta' €232.94 lill-avukat tal-appellanti. Cekk li kien ikopri hames snin kera.
vi. Fl-4 ta' Gunju, 2010 l-avukat li kienet tassisti lill-appellanti baghatet ittra fejn infurmat lill-klijenta li c-cekk ma kienx issarraf; *"Ghaldaqstant l-istess kumpannija tidher li mhux qed taccetta l-kera. Ghaldaqstant*

[9] Dok. MD 9 a fol. 52 tal-process.

gentilment huwa kunsiljabbli li l-istess kera tigi depozitata l-Qorti, u l-istess isir kull sena meta jmiss li tithallas il-kera. Ghaldaqstant, nitolbok tigi tkellimni l-ufficcju biex naraw kif ser nipprocedu u biex f'kaz li ma tixtieqx tipprocedi b'depozitu l-Qorti, inkun nista natik lura s-somma ta' €232.94".

vii. Fl-10 ta' Gunju 2010 l-avukat li kienet tassisti lill-appellanti tatha lura s-somma ta' €232.94.

viii. F'ittra legali datata 16 ta' April 2012 li l-avukat tal-appellata baghat lill-appellanti, ikkonferma li c-cekk ma kienx issarraf *"ghaliex il-kumpannija kienet ghadha qed tikkunsidra jekk tfittxekx ghall-arretrati l-ohra tal-kera, u dan billi l-preskrizzjoni kwinkwennali mhijiex awtomatika, imma tista biss tibbenifika lil min ikun dispost li jiehu l-gurament illi huwa hallas"*. Fiha saret sejha lill-appellanti sabiex thallas l-arretrati ta' kera, li jinkludu s-somma li tissemma fic-cekk li l-appellanti kienet inghatat u li ma sarrfitx. Inghatat ukoll avviz li jekk ma thallasx, kienu ser jibdew proceduri kontriha ghall-izgumbrament mill-fond.

ix. Fit-23 ta' Mejju, 2012 l-appellanti baghtet ittra ufficjali lill-appellata li biha nterpellata thallasha s-somma ta' €465.87 ghal ghaxar snin kera u €370 bhala kera mill-1 ta' Jannar, 2010. Fl-att jinghad li kienet ilha ma thallas kera sa mis-sena 1990. L-appellanti rceviet l-ittra fl-4 ta' Gunju, 2012.

x. Fl-24 ta' Mejju, 2012 l-appellanti baghtu ittra ufficjali identika. Skont ir-riferti l-appellanti rceviethom fl-4 ta' Gunju, 2012.

xi. L-appellanti qatt ma ddepozitat kera fil-qorti.

xii. Fid-19 ta' Dicembru, 2012 l-appellanti pprezentat il-kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

7. It-talba tas-socjetà appellata hija bbazata fuq l-Art. 9(a) tal-Kap. 69, fejn wahda mir-ragunijiet ghaliex il-Bord jista' jawtorizza lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri, hija appuntu *"jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti"*, u s-sub-inciz (i) ta' l-istess artikolu li jispecifika illi: *"**il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas**"*.

8. Il-qorti taqbel mal-appellanti dwar l-ewwel aggravju. L-ittra ufficjali tat-23 u 24 ta' Mejju, 2012 wahedhom ma jissodisfawx dak li trid l-imsemmija

disposizzjoni. L-ittri ufficjali kienu identici u jirreferu ghall-istess skadenzi.[10] Il-gurisprudenza hi cara li l-interpellazzjoni trid tkun tirreferi ghal skadenzi differenti u mhux l-istess. F'dan il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza **Professur Ian Refalo et nomine vs Carmel Agius et** tal-4 ta' Ottubru 2006, fejn din il-qorti qalet:

> *"Affermat dan, il-gurisprudenza interpretat id-dispost tal-ligi - Artikolu 9 (a) (i) - fis-sens illi "jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ta' zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita" ("**John Mizzi et -vs- Paul Galea**", Appell, 24 ta' Jannar 1964). Issokta jigi spjegat illi "konsegwentement, meta f' dan l-artikolu l-ligi titkellem dwar "kull wahda minn zewg skadenzi" wiehed ghandu jifhem li l-ligi tipprezumi li l-lokatur jintima lill-inkwlin tieghu kull darba li dan jibqa' lura fil-hlas tal-kera. Dan l-inciz kellu allura jigi interpretat illi **bejn intima u ohra tkun skadiet ukoll it-tieni skadenza jew aktar**, b' mod li l-interpellazzjoni tkun saret f'zewg skadenzi jew izjed". ("**Gasan Properties Limited -vs- Avukat Dottor Joseph P. Bonello nomine**", Appell 10, ta' Jannar 2000);*
>
> *Applikati dawn l-insenjamenti ghall-fatti tal-kaz de quo huwa aktar minn ovvju illi z-zewg intimi li saru mir-rikorrenti appellanti ma kienux ghal zewg skadenzi diversi imma ghall-arretrati ta' l-istess skadenzi."*

9. L-istess intqal f'sentenzi ohra li ghamlet riferenza ghalihom l-appellanti; **Mallia vs Briffa** tat-22 ta' Novembru 2002, ta' din il-qorti u **Dr Ellul vs Coleiro** tal-24 ta' Jannar 1964 (Vol. XLVIII.i.87).

10. Ghaldaqstant il-Bord ghamel zball ta' ligi meta kkonkluda li l-imsemmija ittri ufficjali, *"... jissodisfaw l-elementi li trid il-ligi sabiex tinsab morozita fil-hlas tal-kera li twassal ghall-izgumbrament tal-inkwilin"*.

11. L-appellata m'ghamlitx argumenti li jikkonvincu mod iehor.

12. It-tieni aggravju jitratta dwar jekk l-ittri ufficjali kinux notifikati lill-appellanti. Ir-riferta hi pozittiva. Dan ifisser li l-presunzjoni hi li gew notifikati. F'sentenza **Francis Vella vs Carmel Caruana** tal-5 ta' Gunju 1959, il-Qorti tal-Appell qalet:

> *"Il-fatt li l-lokatur ikun baghat ittri registrati bil-posta lill-inkwilini b'talba ghall-hlas tal-kera mhux prova konkluziva illi l-interpellazzjoni tkun fil-fatt saret lill-inkwilin. Avolja jigi provat li l-ittri gew registrati u avolja jkun hemm ricevuta inizjalata mill-postman li turi, skont il-kors ordinarju tad-dmirijietu tieghu, li l-ittri registrati gew konsenjati lid-destinatarju taghhom dawn huma prezunzjonijiet certament qawwij, imma b'danakollu dejjem prima facie, donec probatur in contrarium".*

13. Kien jispetta lill-appellanti li twaqqa' dik il-prova. M'huwiex bizzejjed li l-appellanti tghid li ma tiftakarx jekk ircevietx l-ittri ufficjali. L-appellata

[10] L-iskadenzi koperti b'dawn l-ittri ufficjali kienu jkopru ghaxar snin kera bir-rata ta' Lm20 fis-sena ghal total ta' €465.87 u sentejn bir-rata ta' €185 fis-sena ghal total ta' €370.

pprezentat ukoll il-pink card li fuqha hemm firma *'Rita Glass'*. Hu minnu li l-Bord qal li, *"il-firma fuq il-kopja tal-pink card ma taqbilx mal-firma tal-Karta tal-identita"*. B'daqshekk ma jfissirx li l-firem 'Rita Glass' fuq il-pink cards huma falsifikati. M'hemmx eccezzjoni f'dak is-sens. Inoltre, ma sar l-ebda ezercizzju ta' natura teknika sabiex jigi determinat jekk il-firma hijiex tal-appellata. Iktar minn hekk fis-seduta tad-19 ta' Mejju, 2014 l-appellanti xehedet:

> *"Nerga' nghid li jien ma niftakarx li ffirmajt il-pink card tal-ittri mibghuta lili. Fl-ahhar seduta ghidt illi dik mhux il-firma tieghi pero' imbaghad bqajt nahseb u ghidt illi jista' jkun li ffirmajt u ma niftakarx. Jien jekk iffirmajt xi haga kienet xi karta roza"*.

14. Sahansitra, fis-seduta tal-4 ta' April 2016, b'riferenza ghall-pink cards l-appellanti xehedet:

> *"… nghid illi jiena ma niftakarx illi ffirmajthom, ma nistax nghid dik il-firma hux tieghi jew le,…."*.

15. Ghaldaqstant bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jista' jinghad li l-appellanti gabet il-presunzjoni fix-xejn. Il-qorti tikkonkludi li t-tieni aggravju hu fieragh.

16. B'riferenza ghar-raba' aggravju, Saviour Micallef xehed li kien personalment ta lill-appellanti l-ittra datata 16 ta' April, 2012. Ittra li kienet inghatat granet qabel l-ittri ufficjali u ghalhekk tirreferi ghall-istess skadenzi li jissemmew fl-ittri ufficjali. Ghaldaqstant ghal dik l-ittra japplika l-istess ragunament li sar b'riferenza ghall-ewwel aggravju.

17. Il-qorti ser tikkunsidra flimkien il-kumplament tal-aggravji tal-appellanti. Fl-ewwel lok m'hijiex korretta li sid il-kera bbazat il-kawza fuq l-ittri ufficjali ta' Mejju, 2012 (ara paragrafu 8.2 tar-rikors tal-appell). F'dan ir-rigward il-qorti tirreferi ghall-paragrafu 4 tar-rikors promotur minn fejn jirrizulta bl-iktar mod car li dak li qeghda ssostni l-appellanti, mhuwiex minnu.

18. Il-Bord ikkonkluda li wkoll verbalment l-intimata kienet intalbet thallas il-kera u dan ghaliex:

> *"…. in kontro-ezami bin l-inimata jikkonferma li r-rapprezentanti tas-socjeta rikorrenti kienu marru jhabbtu l-bieb sabiex jinfurmaw lill-intimata li ma kinitx qeghda thallas il-kera dovuta u fil-fatt huwa kien mar ma' ommu ghand Avukat sabiex tiehu parir. Illi tali xhieda hija ghalhekk konferma tat-talba ghall-hlas illi saret lill-intimata anke verbalment"*.

19. Il-qorti qrat dak li xehed Lee William Glass u minghajr ezitazzjoni ma taqbel xejn mar-ragunament tal-Bord. Fl-ewwel lok it-talba trid issir lill-inkwilin u mhux lil haddiehor. Ma jirrizultax li x-xhud hu inkwilin. F'kull kaz ix-xhud stess qal li marru ghand l-avukat Bellizzi u hallew xi flus maghha. Hemm bizzejjed

provi li juru li l-kuntatt mal-avukat Bellizzi sar fl-2008 u fil-fatt l-appellanti tatha l-flus sabiex thallashom lil sid il-kera. Pero' kienet sid il-kera li rrifjutathom. F'dan ix-xenarju m'ghandux ikun li l-appellata tiehu xi beneficcju minn dak li gara fl-2008, gialadarba kienet hi stess li ma sarrfitx ic-cekk. Hu veru li wara li gabret il-flus minghand l-avukat Bellizzi, ma ddepozitathomx il-qorti. Pero' jibqa' l-fatt li meta sar kuntatt maghha, kienet mill-ewwel irreferiet il-kaz lill-avukat u baghatet cekk bi hlas ta' kera ta' hames snin. M'ghandux ikun li sid il-kera jipprova jiehu vantagg min-nuqqas tieghu stess. L-appellata semmiet ukoll li l-hlas intbaghat wara l-15 il-jum li jissemmew fil-ligi. Jekk hu hekk, mill-provi rrizulta li l-appellata kienet taf lil Francis Cremona li kien ilu snin twal li miet. Ghalhekk il-fatt li riedet taccerta ruhha dwar l-identita tas-successuri taghha m'ghandux ikun ta' pregudizzju.

20. Fit-twegiba l-appellata ghamlet riferenza ghal dak li xehedet Lilian Micallef. Fis-sentenza l-Bord m'ghamilx riferenza ghaliha. Rajna kif fis-sena 2008 l-appellanti ntalbet thallas il-kera u permezz tal-avukat Bellizzi baghtet hlas b'cekk li kien ikopri arretrati ghall-hames snin. Cekk li sid il-kera ghazlet li ma ssarrafx, kif konferma fl-ittra legali tas-16 ta' April, 2012. Hu minnu li Lilian Micallef xehedet:

> *"Niftakar li kont mort jiena stess biex inkellem lil Mrs Glass. Dan kien **fis-sena 2009**. Dakinhar, jiena introducejt lili nnifsi bhala bint Francis Cremona, u hi laqghetni billi sostniet li ma kinitx taf li missieri kellu t-tfal. Dwar il-kera, ma qaltlix li ma riditx thallas, imma riedet terga' tikkonsulta mal-avukat taghha u ma' binha"*.

Il-qorti ssib din il-verzjoni stramba meta rrizulta li f'Ottubru, 2008 kien intbaghat cekk lill-avukat Gauci. Fil-fehma tal-qorti ma jaghmilx sens li Micallef tmur tkellem lill-appellanti fis-sena 2009 meta diga' kellhom cekk f'idejhom li ma sarrfux.

21. Mid-deposizzjoni ta' Dr Gauci jirrizulta li c-cekk ma kienx issarraf ghaliex sid il-kera kienet ghadha ma ddeciditx jekk kellhiex tirrikonoxxi lill-appellata bhala inkwilina (ara fol. 69). Kompla jghid li meta ddecidew li jirrikonoxxu lill-appellanti, kien talab lill-avukat ta' fiducja taghha sabiex tibdillu c-cekk u, *"Dr Bellizzi nfurmatni li ma setghetx tohrog cekk iehor ghaliex nel frattemp Mrs Glass kienet talbet il-flus lura f'dak l-ammont minghandha"*. Dan zgur li kien f'xi zmien wara l-10 ta' Gunju, 2010 peress li rrizulta li kien dakinhar meta l-appellanti regghet gabret il-flus minghand Dr Bellizzi. Dik hi cirkostanza ohra li twassal lill-qorti biex tiddubita dwar kemm verament Micallef marret tkellem lill-appellanti fis-sena 2009. Dan apparti li r-raba' paragrafu tal-avukat Gauci jikkontradici dik il-verzjoni, stante li qal li Micallef dahlet fix-xena wara li tkellem mal-avukat Bellizzi u nfurmatu li l-appellanti kienet gabret il-flus lura. Kif rajna dan kien f'xi zmien, mhux maghruf meta, wara l-10 ta' Gunju 2010.

22. Lilian Micallef qalet ukoll:

"Wara xi zmien ergajt mort inhabbtilha kemm-il darba. Gieli sibtha u gieli hallejtilha nota. Bdiet tghidli li ma tafx min jien u bdiet sahansitra tghidli li l-post sar taghha qatt ma hallset kera lil hadd u ghadda hafna zmien".

Ix-xhud ma qalitx x'kienet is-sena meta marret ghand l-appellanti u talbet il-hlas. Lanqas mhemm provi ohra minn fejn il-qorti tista' tasal ghall-konkluzjoni. Taghrif essenzjali sabiex jigi determinat liema skadenzi kienet qeghda tirreferi ghalihom meta sar id-diskors mal-appellanti. M'huwiex bizzejjed li jinghad li Micallef iltaqghet ma' Glass *'diversi drabi'*.[11]

23. Hu maghruf li d-dubju jrid imur favur l-inkwilin. Ghalhekk l-appellata ma tistax tiehu xi beneficcju mill-fatt biss li Lilian Micallef f'xi zmien wara l-10 ta' Gunju, 2010, izda mhux maghruf meta, tkellmet mal-appellanti dwar l-arretrati ta' kera.

24. Fit-twegiba issemma wkoll li saru interpellazzjonijiet verbali minn Francis Cremona. Il-prova li hemm hi li Francis Cremona thallas f'Ottubru, 1983. Fir-rigward ta' Anthony Cremona, il-qorti ghandha dubji serji kemm tifel ta' tmien snin ser jiftakar li mar ma' nannuh biex jigbor il-kera. Dan apparti li kwalsiasi interpellazzjoni tas-snin tmenin ma tistax tghin lill-appellata stante li mill-provi rrizulta kif fl-2012 kienu accettaw li jsir il-hlas tal-ahhar ghaxar snin. Fatt li wara kollox gie kkonfermat ukoll mill-avukat Gauci fit-trattazzjoni li saret fil-Bord Li Jirregola l-Kera.[12]

25. Huwa minnu li kif qal il-Bord:

"…. L-intimata rtirat il-flus minghand l-Avukat taghha u l-imsemmi cekk la gie rimpjazzat u lanqas il-flus offerti mill-gdid minkejja t-talba tas-socjeta rikorrenti.

Illi l-intimata ma gabet l-ebda raguni tajba fil-ligi ghal dan in-nuqqas taghha li jista' b'xi mod jiggustifika dan in-nuqqas taghha.

L-intimata kellha kull cans u bizzejjed zmien sabiex tiddepozita l-kera fil-Qorti u li tghid li ma kinitx taf b'dan ma hix gustifikazzjoni f'ghajnejn il-ligi".

26. Hu fatt li l-appellanti naqset ghal snin twal minn obbligu principali ta' inkwilin, li jhallas il-kera lis-sid. Ovvjament il-qorti ma taqbel xejn mal-agir tal-appellanti u qeghda litteralment tilghab man-nar. Madankollu, ghal finijiet ta' zgumbrament taht il-Kap. 69 minhabba morozita fil-hlas tal-kera, m'huwiex bizzejjed li l-inkwilin ma jkunx hallas il-kera. Irid ikun hemm ukoll l-interpellazzjonijiet li jkunu jikkorrispondu ghad-dettami tal-ligi. F'dan ir-rigward il-piz tal-prova qieghed fuq sid il-kera. Prova li ghar-ragunijiet li

---

[11] Fol. 46.

[12] Ara fol. 117.

nghataw hawn fuq, f'dan il-kaz ma saritx. Ghalhekk il-Bord ma kellux jilqa' t-talba tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad hawn fuq tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-10 ta' April, 2018, u minflok tichad it-talba tal-kumpannija appellata bl-ispejjez kollha kontriha.

Anthony Ellul.