MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 123/2017/1 LM

Jennifer Mifsud (K.I. nru 344057M), Anne Mary Gauci (K.I. nru 417201L), Josephine Grech (K.I. nru 416001L) u Philip Azzopardi (K.I. nru 498268M)
("l-appellanti")

vs.

Mary Khadhraoui (K.I. Numru 149766M)
("l-appellata")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Jennifer Mifsud (K.I. nru 344057M), Anne Mary Gauci (K.I. nru 417201L), Josephine Grech (K.I. nru 416001L)** u **Philip Azzopardi (K.I. nru 498268M)** [minn issa 'l quddiem "l-

appellanti"] mis-sentenza mogħtija fit-13 ta' Frar, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"], mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'I quddiem "il-Bord"], li permezz tagħha ddeċieda billi laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata **Mary Khadhraoui (K.I. nru 149766M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellata"], filwaqt li ċaħad it-talba tar-rikorrenti u ddeċieda li l-ispejjeż kellhom jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti ta' din il-kawża jirrigwardaw l-kirja tal-fond numru 134, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, proprjetà tal-appellanti (minn issa 'l quddiem "il-fond"), fejn qed jiġi allegat minnhom li l-inkwilina *ossia* l-appellata, minkejja li ġiet interpellata, baqgħet moruża fil-ħlas tal-kera fl-ammont ta' €98.79 pagabbli kull sitt xhur, u dan għall-perijodu bejn l-4 ta' April, 2016, u t-3 ta' Ottubru, 2017. Għandu jingħad li l-fond kien ġie rekwiżizzjonat fl-24 ta' Lulju, 1969,[1] f'idejn omm l-appellanti u fl-4 ta' Marzu, 1994, iċ-ċwievet tiegħu ngħataw lill-appellata u lil terza persuna flimkien[2], filwaqt li l-istess appellata kienet tħallas il-kera lill-Awtorità tad-Djar, li min-naħa tagħha kienet tgħaddiha lill-appellanti.

<u>Mertu</u>

3. L-appellanti għalhekk intavolaw il-proċeduri odjerni quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fis-7 ta' Settembru, 2017, fejn fid-dawl tal-

[1] Ara *Requisition Order* Dok. MM1 *a fol.* 79 tal-proċess.
[2] Ara ftehim Dok. MM2 *a fol.* 80 tal-proċess.

allegat inadempjenza fil-ħlas tal-kera da parti tal-appellata, huma talbu lill-imsemmi Bord sabiex jiddikjara li l-appellata kienet moruża fil-ħlas tal-kera u konsegwentement jordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond fi żmien qasir u perentorju.

4. L-appellata eċċepiet li t-talbiet tal-appellanti kienu infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma kien hemm l-ebda raġuni valida għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, u għalhekk tali talbiet kellhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess appellanti.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

*"**Ikkunsidra wkoll li :***

Il-mertu ta' din il-kawża huwa relattivament sempliċi. Ir-rikorrenti qed jitolbu li l-intimata tiġi żgumbrata mill-fond tagħhom għaliex kienet moruża fil-ħlas tal-kera għall-iskadenzi li għalqu bejn l-4 ta' April 2016 u t-3 ta' Ottubru 2017. Da parti tagħha, l-intimata insistiet, u wriet, li filfatt il-kera dovuta minnha għal dawn l-iskadenzi ħallsitha fl-intier tagħha, u fil-ħin, lill-Awtorità tad-Djar, kif dejjem għamlet qabel.

*Mhuwiex ċar jekk din il-kirja bdietx qabel l-1 ta' Gunju 1995, jew wara, u għalhekk jekk hijiex soġġetta għar-rilokazzjoni forzata fit-termini tal-art. 3 tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), jew hix regolata għal kollox mid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili. Però hu x'inhu l-każ, wara d-dħul fis-seħħ tal-<u>Att X tal-2009</u>, japplika d-dispost tal-**art. 1570** tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid hekk:*

> ***1570**. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, **jekk wahda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha**; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-*

> *obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista'* ***tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:***
>
> ***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 minn notifika. (fn. 14 Enfasi tal-Bord)***

F'dan il-każ, irriżulta mill-provi li, meta r-rikorrenti dehrilhom li l-intimata kienet moruża fil-ħlas tal-kera – għaliex ma rċevewx il-ħlas bħal qabel mingħand l-Awtorità tad-Djar – huma nterpellawha biex tħallas permezz ta' ittra uffiċjali datata 19 ta' Ġunju 2017, li kienet notifikata lill-intimata fis-26 ta' Lulju 2017. Din il-kawża ġiet preżentata fis-7 ta' Settembru 2017. Ma jirriżultax li, sa dakinhar, l-intimata kienet irrispondiet, jew għamlet xi ħaġa oħra. Jidher li hija tkellmet l-ewwel darba mal-ħaddiem soċjali tagħha f'Novembru 2017, wara li kienet notifikata b'din il-kawża. It-tweġiba bil-posizzjoni tal-intimata, u bil-ġustifikazzjonijiet tagħha, waslet għall-ewwel darba għand ir-rikorrenti u d-difensur tagħhom bl-ittra datata 5 ta' Jannar 2018.

Għalkemm il-provi tar-rikorrenti huma skarsi, jidher li r-rikorrenti kienu jaċċettaw il-ħlas tal-kera mibgħut lilhom mill-Awtorità tad-Djar, u għalhekk kienu jafu li l-ħlas kellu jasal għandhom mingħand din l-Awtorità, minkejja li fil-verità r-relazzjoni lokatizja tagħhom ma kinitx mal-Awtorità, imma mal-intimata, u l-Awtorità kienet qed taġixxi biss bħala amicus curiae *biex twassal il-kera mingħand l-intimata lir-rikorrenti. B'hekk jiġi li r-rikorrenti kienu anke aċċettaw id-delega li l-intimata ġiet li tat lil terz (l-Awtorità tad-Djar) biex jgħaddi l-ħlas dovut minnha lir-rikorrenti.*

Jirriżulta però, bħala fatt, li l-intimata dejjem ħallset il-kera dovuta minnha għall-fond tar-rikorrenti, u b'mod puntwali. Dan minkejja li, effettivament, il-ħlas tal-iskadenzi imsemmija fir-Rikors promotur baqa' ma wasalx għand id-destinatarji aħħarin tieghu - ossia r-rikorrenti - qabel bdiet din il-kawża.

*F'dan ix-xenarju fattwali, għalhekk, il-Bord jidhirlu li ma jirrizultawx l-estremi meħtieġa mill-**art. 1570** tal-Kodiċi Ċivili sabiex dan il-Bord ixolji l-kirja tal-intimata dwar il-fond 134, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla. Il-liġi takkolla din is-sanzjoni estrema lill-inkwilin li jibqa' ma jħallasx il-kera fi żmien ħmistax-il jum min-notifika tal-ittra uffiċjali li biha s-sid jitlob il-ħlas - effettivament, f'dan il-każ, l-intimata kienet ħallset il-kera sħiħ dovut minnha qabel ingħata dak l-avviż.*
Dan il-Bord jidhirlu però li għandu jikkummenta li l-intimata għandha interess li tara li l-ħlasijiet tal-kera effettwati minnha - partikolarment wara dan l-inċident li wassal għal din il-kawża - effettivament jaslu fil-ħin għand ir-rikorrenti sidien tal-fond mikri

lilha, aktar u aktar ladarba r-rikorrenti aċċettaw din ir-rabta lokatizja u disposti jaċċettaw il-ħlas tal-kera. Ma tistax l-intimata tinħeba wara n-nuqqas tat-terz delegat minnha biex jgħaddi l-ħlas tal-kera lid-destinatarju biex tiskolpa ruħha, u għalhekk għandha tieħu l-passi kollha meħtieġa sabiex din l-okkorrenza ma tirrepetix ruħha.

In vista tan-nuqqas tal-intimata li tagħmel il-verifiki tagħha u tispjega l-posizzjoni lir-rikorrenti b'mod tempestiv anki tenut kont li ntbagħtulha ittri li hija rċeviet, il-Bord jidhirlu li hija għandha tbati nofs l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-26 ta' Frar 2020, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata billi tilqa' t-talbiet tagħhom u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellata. L-uniku aggravju tal-appellanti huwa li l-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal kienu żbaljati u skorretti stante li l-Bord kien tefa' ħtija u responsabbiltà fuqhom fejn din ma kellhiex tiġi attribwita lilhom.

<u>Ir-Risposta tal-Appell tal-appellata</u>

7. L-appellata wieġbet fl-10 ta' Ġunju, 2020, fejn sostniet li s-sentenza appellata hija ġusta u għalhekk timmerita konferma, filwaqt li l-appell interpost mill-appellanti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontrihom għal dawk ir-raġunijiet li hija tfisser fir-risposta tagħha.

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

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-uniku aggravju mressaq mill-appellanti, u dan flimkien mas-sottomissjonijiet tal-appellata u anki fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

9. L-appellanti qegħdin isostnu li l-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu permezz ta' konsiderazzjonijiet skorretti u żbaljati, fejn saħansitra huma ġew mgħobbija bil-ħtija u bir-responsabbiltà. L-appellanti jibdew billi jissottomettu li l-appellata qiegħda tgħix fil-fond bis-saħħa ta' liġi li m'għadhiex teżisti. Jinsistu li kemm l-Awtorità tad-Djar, u aktar u aktar l-appellata li kellha kull interess, kien messha avviċinathom għall-fini tal-ħlas tal-kera sabiex tiġi regolarizzata l-pożizzjoni tal-appellata bħala inkwilina. Jgħidu li għalhekk l-appellata ma messitx għaddiet il-kera lill-imsemmija Awtorità tad-Djar, sabiex din imbagħad isservi bħala pustier u meta jidhrilha hija tgħaddi l-ħlas lis-sidien. Jirrilevaw li l-Bord kien iddeċieda li ġaladarba l-appellata kienet ħallset il-kera fil-ħin u kienet l-Awtorità tad-Djar li m'għaddietx il-flus lill-appellanti, hija ma setgħetx titqies li kienet moruża. Jissottomettu li fid-dawl tal-fatt li l-liġi ta' rekwiżizzjoni m'għadhiex teżisti u l-appellanti m'għandhom l-ebda rabta mal-Awtorità tad-Djar, il-prassi m'għandhiex isservi ta' piż għas-sid. L-appellanti jirrilevaw li meta huma kienu interpellaw lill-appellata sabiex tħallas il-kera, din kienet b'hekk taf li l-Awtorità tad-Djar ma kinitx qiegħda tgħaddi il-flus lill-appellanti. L-obbligu tagħha kien li qabelxejn tofri l-kera lill-appellanti u jekk dawn jirrifjutaw li jaċċettawha, hija kellha tiddepożitaha taħt l-Awtorità tal-Qorti. Imbagħad kien jispetta lilha li titlob rifużjoni tal-flus li l-Awtorità tad-Djar naqset li tgħaddi lis-sidien. Iżda l-Bord minflok għadda sabiex għabba inġustament u erronejament lill-appellanti bil-piż li jibqgħu għal dejjem

jistennew il-ħlas mingħand l-Awtorità tad-Djar. Jgħidu li meta mbagħad il-Bord wasal sabiex jiddeċiedi dwar ir-responsabbiltà tal-ħlas tal-ispejjeż tal-kawża, qasam dawn ugwalment bejn iż-żewġ partijiet u saħansitra għadda sabiex ikkummenta li l-appellata għandha tara li l-ħlas għandu jsir fil-ħin.

10. L-appellata twieġeb billi fl-ewwel lok tissottometti li l-appellanti qegħdin permezz tal-appell tagħhom, jittentaw li jottjenu apprezzament mill-ġdid tal-fatti minn din il-Qorti li hija qorti ta' reviżjoni. Kif dejjem ritenut fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, l-appellata tinsisti li l-apprezzament tal-ewwel Qorti ma jistax jiġi disturbat sakemm ma teżistix raġuni gravi u impellenti. Fil-każ odjern, tissottometti li kuntrarjament għal dak li kien qed jiġi allegat, il-Bord kien għamel evalwazzjoni sħiħa tal-provi li waslitu għad-deċiżjoni tiegħu. Għal dak li jirrigwarda l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, l-appellata tirrileva li din il-liġi għadha viġenti u l-fond jirriżulta li ma kienx ġie derekwiżizzjonat mill-Awtorità tad-Djar. Filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Frar, 2012, fl-ismijiet **Paul Borg *vs.* Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et**, l-appellata tissottometti li t-talba tal-appellanti għall-iżgumbrament tagħha ma treġiex. Tkompli tgħid li l-appellanti min-naħa tagħhom qatt ma ressqu prova dokumentarja dwar id-dikjarazzjoni magħmula minnhom li huma kienu sidien il-fond. Dwar l-allegazzjoni tagħhom li l-appellata kienet naqset milli tħallas il-kera lill-Awtorità, hija tgħid li għall-kuntrarju rriżulta mill-provi li hija dejjem ħallset u fil-ħin. Tgħid li l-appellanti issa qegħdin isostnu li hija ma kellhiex tistrieħ fuq l-Awtorità sabiex tgħaddi l-pagament lilhom, iżda permezz tax-xhieda ta' Mario Magro seta' jintwera li r-raġuni għaliex il-ħlas dejjem sar lill-Awtorità, kienet li s-sidien oriġinarjament

kienu irrifjutaw li jaċċettaw il-kera. Min-naħa tagħhom l-appellanti kienu mbagħad jaċċettaw il-ħlas mingħand l-Awtorità, u għalhekk kif qal il-Bord *"B'hekk jiġi li r-rikorrenti kienu anke aċċettaw id-delega li l-intimata ġiet li tat lil terz, l-Awtorità tad-Djar, biex jgħaddi l-ħlas dovut minnha lir-rikorrent".* Min-naħa tagħha l-appellata qatt ma kienet taf min huma s-sidien u dejjem ħallset lill-Awtorità, li mbagħad għaddiet il-kera lis-sidien. L-appellata tagħlaq is-sottomissjonijiet tagħha billi filwaqt li tiċċita silta mix-xhieda ta' Mario Magro, tgħid li jekk l-appellanti xtaqu jistitwixxu xi proċeduri, dan kellu jsir fil-konfront tal-Awtorità.

11. Din il-Qorti tibda biex tgħid li kif tirrileva l-appellata, qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tiddisturba faċilment l-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel Qorti jew tribunal. Iżda dan dejjem, kif ġie ritenut diversi drabi, sakemm ma tirriżultax raġuni serja li titlob lil din il-Qorti tistħarreġ jekk dik l-ewwel Qorti jew tribunal setgħetx tasal jew seta' wasal b'mod raġonevoli għad-deċiżjoni appellata u li b'tali deċiżjoni appellata ma nħoloq l-ebda preġudizzju gravi għal xi parti jew oħra. Għal din ir-raġuni din il-Qorti tqis li għandha tagħmel dan l-eżerċizzju sabiex tistabbilixxi jekk tassew permezz tas-sentenza appellata ġew ippreġudikati l-appellanti kif allegat minnhom.

12. Tqis illi sewwa osserva t-Tribunal li l-provi tal-appellanti huma pjuttost skarsi, iżda jirriżulta mix-xhieda tal-appellanta Josephine Grech, kif konfermata bil-ġurament mill-appellanta l-oħra Ann Mary Gauci, li l-kera l-appellanta kienu jirċevuha mingħand l-Awtorità. Għalhekk huma esebew *remittance advice* bid-data tal-10 ta' Marzu, 2016, u l-ittra tal-Awtorità[3] datata 21 ta' Marzu, 2016, li

[3] *A fol.* 27 u 28.

ntbagħtet ma' dak id-dokument, u dan fir-rigward tal-aħħar pagament li kien sar lilhom. Peress li sussegwentement huma ma rċevew l-ebda ħlas ulterjuri, l-appellati kienu ppreżentaw ittra uffiċjali kontra l-appellata fid-19 ta' Ġunju, 2017, notifikata lill-appellata fis-26 ta' Lulju, 2017, fejn interpellawha sabiex tħallas l-arretrati ta' kera tal-aħħar żewġ skadenzi.

13. Hawnhekk il-Bord sewwa osserva li jirriżulta li l-appellanti kienu jaċċettaw il-ħlas tal-kera tramite l-Awtorità, u dan minkejja li r-relazzjoni lokatizja kienet mal-appellata. Il-Qorti tgħid li huwa minnu, kif jirritjenu l-appellanti, li l-appellata kienet tenuta tħallas din il-kera direttament lilhom. Fil-fatt dan joħroġ ċar mill-ftehim[4] li l-istess appellata kienet iffirmat mad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali fl-4 ta' Marzu, 1994, fejn intrabtet li tħallas il-kera direttament lil ċerta Georgina Azzopardi ta' 126, Fleur de-Lys Road, B'Kara, jiġifieri omm l-appellanti. Il-Qorti tirrileva li l-appellanti huma għal kollox żbaljati meta jsostnu li l-Kap. 125 m'għadux *in vigore,* għaliex kif sewwa tgħid l-appellata, permezz tal-*proviso* tal-artikolu 21 tal-istess Att, id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att baqgħu japplikaw fir-rigward ta' kull fond li kien fil-pussess tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali fit-28 ta' Frar, 1995.

14. Għal dak li jirrigwarda l-kera li tħallset lill-Awtorità mill-appellata, skont dak li xehed Mario Magro, *Manager* fis-Sezzjoni Legali tal-Awtorità, dan ikun għaliex l-istess kera ma tkunx ġiet aċċettata mis-sid. Jispjega li l-Awtorità fil-frattemp tkun ħarġet irċevuta lill-inkwilin. Ix-xhud kompla jispjega li fil-każ odjern l-aħħar pagament għall-iskadenza bejn l-4 ta' Ġunju, 2016, sat-3 ta' April, 2017, kien ġie ritornat lura lill-Awtorità mis-sidien. Il-Qorti tosserva li ma

[4] Dok. MM2 a *fol.* 80.

jirriżultax mill-provi għal liema raġuni dan il-pagament kien ġie ritornat mill-appellanti u in partikolari jekk dan sar, għaliex imbagħad huma kienu qegħdin jippretendu l-ħlas mingħand l-inkwilin.

15. Għalkemm l-appellanti jinsistu li kien jispetta lill-appellata sabiex tirregola l-pożizzjoni tagħha u tavviċinahom bil-għan li toffri l-kera, mix-xhieda ta' Mario Magro jirriżulta li l-appellata dan kienet għamlitu. Imma l-Qorti tirrileva li meta għaddiet il-kera lill-Awtorità, li min-naħa tagħha għaddietha lill-appellanti, dawn qatt ma sostnewew li l-proċedura legali korretta f'dawk iċ-ċirkostanzi kienet tirrikjedi li l-kera tiġi depożitata taħt l-Awtorità tal-Qorti. Jingħad li lanqas tirriżulta r-raġuni għaliex huma kienu qegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw il-kera mingħand l-Awtorità. Huwa biss fir-rikors tal-appell tagħhom li huma jikkontendu li l-appellata kellha timxi skont id-dettami tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tal-Bord li għandu jitqies li l-appellanti aċċettaw li l-ħlas tal-kera dovuta mingħand l-appellata kellu jsir tramite l-Awtorità.

16. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li l-aggravju tal-appellanti mhux ġustifikat u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern jitħallsu mill-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur