MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2021

Appell Inferjuri Numru 59/2016/1 LM

Philippa Micallef (K.I. Numru 399254M), Anna Fenech Magrin (K.I. Numru 227258M), Emanuel Magrin (K.I. Numru 46851M), Maria Camenzuli (K.I. Numru 321953M), Jean Paul Magrin (K.I. Numru 75284M), Vanessa Muscat (K.I. Numru 251681M) u Charles Magrin (K.I. Numru 375049M)
("l-appellati")

vs.

Anthony Muscat (K.I. Numru 605748M) u
Rita Muscat (K.I. Numru 837852M) *("l-appellanta")*

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Rita Muscat (K.I. numru 837852M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellanta"] mis-sentenza mogħtija fit-22

ta' Frar, 2019, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"] li permezz tagħha filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet tagħha u tal-intimat l-ieħor **Anthony Muscat**, laqa' t-talba tar-rikorrenti **Philippa Micallef (K.I. Numru 399254M), Anna Fenech Magrin (K.I. Numru 227258M), Emanuel Magrin (K.I. Numru 46851M), Maria Camenzuli (K.I. Numru 321953M), Jean Paul Magrin (K.I. Numru 75284M), Vanessa Muscat (K.I. Numru 251681M) u Charles Magrin (K.I. Numru 375049M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellati"] u għall-fini ta' żgumbrament ipprefriġġa terminu ta' xahar mid-data tal-imsemmija sentenza, bl-ispejjeż kontra l-appellanta.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwarda l-kirja tal-fond magħruf bl-isem 'Villa Evelyn', Triq Birkirkara, San Ġwann, [minn issa 'l quddiem "il-fond"], liema kirja kienet saret permezz ta' skrittura privata[1] fl-20 ta' Frar, 1985 bejn l-awtur tal-appellati Spiru Magrin, u l-intimat Anthony Muscat fejn ġie patwit li l-kera tal-imsemmi fond u tal-mobbli tiegħu, kellha tkun fis-somma ta' Lm222.50, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-intimati, permezz tal-preżentata ta' rikors fit-8 ta' Ġunju, 2016. Filwaqt li

[1] Dok. A a *fol.* 3 tal-proċess.

ssottomettew li l-imsemmija intimati kienu morużi fil-ħlas tal-kera, talbu lill-Bord sabiex huma jiġu awtorizzati jieħdu lura l-pussess tal-fond mingħandhom, u għal dan l-iskop jipprefriġġi żmien qasir u perentorju sabiex l-istess intimati jirrilaxxjaw tali fond vakanti.

4. L-intimat Anthony Muscat eċċepixxa li t-talbiet tal-appellati kienu infondati fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk kellhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontrihom.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

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

> ***"Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord***
>
> *Illi kif inhu immedjatament evidenti din il-kawża si tratta ta' talba għar-ripreża ta' fond fuq il-kawżali singolari ta' nuqqas ta' ħlas tal-kera mill-intimati kerrejja tal-fond mertu tal-kawża.*
>
> *Illi l-intimata Rita Muscat naqset milli tikkontesta din il-kawża b'risposta minkejja li kienet debitament notifikata. Hija baqgħet kontumaċi tul il-proċeduri kollha u qatt ma kkontestat it-talba tar-rikorrenti.*
>
> *Il-konsiderazzjonijiet li ser jagħmel il-Bord għalhekk huma applikabbli wkoll fil-konfront tal-intimata.*
>
> ***<u>L-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16</u>*** *jistipula hekk:-*
>
> Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda 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.

L-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 *jistipula hekk:-*

Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:

Jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:

Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas

*Dan il-Bord kif diversament ippresedut b'sentenza tat-**2 ta' Ottubru, 2014, fil-kawża Rikors Numru. 89/2012 El Dara Limited (C4709) vs Emanuel Galea et**, irretena hekk:-* Il-Bord ma jarax li għandu jinoltra dwar il-kwistjoni jekk huwiex applikabbli l-Kap 69 jew il-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta għaliex is-sid għandu rimedju kontra l-kerrej moruż sia taħt il-Kap 69 fl-artikolu 9(a) u taħt il-Kap 16 fl-artikolu 1570. Id-differenza bejn iż-żewġ provedimenti hi li filwaqt fil-Kap. 69 s-sid jkun jeħtieġ juri li interpella lill-kerrej bi kwalunkwe mezz biex iħallas il-kera għal żewġ okkażjonijiet, il-Kap 16 jesiġi li l-interpellanza għandha ssir permezz ta' ittra uffiċjali kwantu għal skadenza waħda. It-tnejn jippunixxu mhux in-nuqqas ta' ħlas iżda l-impuntwalità tal-ħlas fi żmien ħmistax-il jum mill-interpellanza.

*Dan il-Bord josserva illi l-morożità tirriżulta mhux jekk ma jsirx ħlas tal-kera iżda jekk ma jsirx ħlas puntwalment fi żmien ħmistax il-jum meta hekk mitlub mis-sid (fn. 12 Ara f'dan is-sens sentenza ta' dan il-Bord kif diversament ippreseduta tat-**28 ta' Ġunju, 2012 Rikors Numru 42/2010 Vincent Sammut (ID 33933M) vs Joseph Ellul**).*

Illi r-rikorrenti ippreżentaw kopji taż-żewġ ittri uffiċjali interpellanti l-ħlas tal-kera dovuta (fn. 13 Dok. D, a folio 7, dok. F a folio 10 tal-proċess). L-ewwel ittra uffiċjali hija datata 18 ta' Ġunju 2015. Illi wara din l-ewwel ittra uffiċjali, l-intimati la ħallsu l-

kera mitluba lir-rikorrenti u lanqas iddepożitaw l-istess fil-Qorti b'ċedola ta' depożitu. L-intimat Muscat sempliċiment irrisponda għal din l-ewwel ittra uffiċjali tar-rikorrenti (fn. 14 Dok. E, a folio 9 tal-proċess) fejn huwa irrespinġa t-talbiet tar-rikorrenti. Illi l-intimati sussegwentament reġgħu ġew interpellati uffiċjalment fit-13 ta' Ottubru 2015, u din id-darba l-intimat Anthony Muscat iddepożita il-kera mitluba b'ċedola ta' depożitu, però f'ammont ridott minn dak mitlub mir-rikorrenti.

Illi għalhekk lil dan il-Bord jirriżultalha illi hemm morożità da parti tal-intimati skont l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16, stante illi wara l-ewwel interpellanza mir-rikorrenti b'ittra uffiċjali (fn. 15 Dok. D, a folio 7 tal-proċess), l-intimati baqgħu morużi fil-ħlas. Sussegwetement, l-intimati ħallsu b'ċedoli ta' depożitu il-kirja f'ammont ridott (fn. 16 Dok. G, a folio 12 tal-proċess), però in-nuqqas tal-ħlas puntwali fi żmien ħmistax-il ġurnata minn meta l-intimati ġew interpellati uffiċjalment mir-rikorrenti jirriżulta, għaliex iċ-ċedoli ta' depożitu saru fit-28 ta' Ottubru 2015, u għalhekk ferm wara li skadew il-ħmistax il-ġurnata minn meta l-intimati ġew interpellati mir-rikorrenti, fit-18 ta' Ġunju 2015 (fn. 17 Dok. D, a folio 7 tal-proċess).

*Dan il-Bord, kif diversament ippresedut, f'**27 ta' Gunju, 2013 Rikors Numru. 31/2013 B. Tagliaferro & Sons Ltd (C817) vs Maria Dolores Ziadeh Conti:*** - Madankollu l-ġurisprudenza tinsenja illi l-Bord m'għandux jakkontenta ruħhu fuq l-akkampata morożità meta din tirriżulta għaliex dejjem għandha ssir indaġini għaliex ma sarx il-ħlas tal-kera u dan bl-iskop li tkun evitata s-sanzjoni estrema tal-iżgombru jekk dik ir-raġuni tista' tkun waħda ġustifikata.

Dan il-Bord sejjer issa jgħaddi biex jeżamina jekk tirriżultax xi ġustifikazzjoni għal din il-morożità fil-ħlas puntwali tal-kera da parti tal-intimati. L-intimat kien irrisponda (fn. 18 Dok. E, a folio 9 tal-proċess) għall-ittra uffiċjali tar-rikorrenti u irrespinġa l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt. Fl-imsemmija ittra uffiċjali tiegħu, l-intimat ma jagħti l-ebda spjegazzjoni, raġuni jew ġustifkazzjoni għal dan. Sussegwentement, u fil-kors ta' dawn il-proċeduri, fix-xhieda tiegħu, l-intimat jgħid li s-sid oriġinali, missier ir-rikorrenti, kien ħafirlu għoxrin Ewro fix-xahar fil-kera, u minflok Lm 140 (ċirca €322) fix-xahar beda jżommlu Lm 130 (ċirca €322) fix-xahar, minħabba li l-intimat għamel xi tiswijiet għal xi ħsarat li kien hemm fil-post (fn. 19 Affidavit, dok TM, a folio 28 tal-proċess.). Però dan il-Bord josserva illi ma tirriżultalu ebda raġuni għalfejn l-intimat ma iddepożitax il-kera, anke f'somma ridotta kif jallega li hija dovuta huwa, entro il-ħmistax-il ġurnata mill-ewwel interpellanza li saritlu mir-rikorrenti fit-18 ta' Ġunju 2015 (Dok D, fol 7). Huwa kien injora kompletament dik l-interpellazzjoni – bi ksur tal-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 – u b'hekk ġie moruż fil-pagament tal-kirja.

Għalhekk anke wara li saret din l-indaġini minn dan il-Bord, ma tirriżulta ebda raġuni ġustifikata lil dan il-Bord għaliex *ma sarx il-ħlas tal-kera puntwalment mill-intimat entro ħmistax-il ġurnata mill-ewwel ittra uffiċjali mibgħuta mir-rikorrenti."*

L-Appell

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-13 ta' Marzu, 2019, fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tiċħad it-talbiet tal-appellati. L-appellanta qiegħda tressaq dawn l-aggravji: (a) l-intimat kien iddepożita l-kera taħt l-Awtorità tal-Qorti; (b) il-kera depożitata kienet korretta; (ċ) il-Bord kellu jieħu inkonsiderazzjoni li l-irċevuti ta' kera kienu jixhdu l-ftehim bejn il-partijiet fir-rigward ta' meta tali kera kellha titħallas; (d) kien hemm raġuni valida għaliex il-kera ma tħallsitx mill-ewwel wara l-ewwel interpellanza; (e) it-talba tal-appellati ma kellhiex tintlaqa' fid-dawl taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ; u (f) mingħajr preġudizzju għall-aggravji l-oħra, it-terminu sabiex tiżgombra mill-fond kien wieħed qasir.

Ir-Risposta tal-Appell

7. L-appellati wieġbu fit-8 ta' April, 2019, fejn jissottomettu li s-sentenza appellata hija ġusta u ekwa, u għalhekk għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kontra l-appellanta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fit-tweġiba tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

9. Meta tispjega l-ewwel aggravju tagħha, l-appellanta qiegħda tinsisti li l-kera kienet ġiet effettivament iddepożitata taħt l-Awtorità tal-Qorti minn żewġha l-intimat, u dan fi żmien ħmistax-il jum mid-data tat-tieni interpellanza. Tgħid li mill-atti kien jirriżulta li l-eredi tas-sid kien intavola ittra uffiċjali fit-13 ta' Ottubru, 2015 u li din ġiet notifikata fl-20 ta' Ottubru, 2015 lill-intimat, li min-naħa tiegħu fit-28 ta' Ottubru, 2015 iddepożita l-kera skont iċ-ċedola ta' depożitu esebita fl-atti. Imbagħad l-istess ittra uffiċjali kienet ġiet notifikata lilha fis-17 ta' Novembru, 2015. It-tieni aggravju tal-appellanta huwa fir-rigward tal-konklużjoni tal-Bord li l-ammont tal-kera depożitat kien wieħed ridott, fejn hija qiegħda tinsisti li dan l-ammont kien korrett skont l-irċevuti li esebixxa kopja tagħhom l-intimat fl-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord. It-tielet aggravju jirrigwarda n-nuqqas tal-Bord li jikkonsidra l-modalità tal-ħlas, fejn l-appellanta qiegħda tinsisti li dan kien inbiddel minn żmien meta kien għadu ħaj l-awtur tal-appellati, u dan kif jixhdu l-irċevuti msemmija. Tgħid li għalkemm l-iskrittura oriġinali kienet tixhed li l-partijiet kienu ftiehmu fuq il-ħlas tal-kera kull tliet xhur bil-quddiem, sid il-kera kien saħansitra jaċċetta somom f'daqqa ta' bosta xhur u jiffirma kull irċevuta. Tissottometti li l-Bord kellu jagħraf li l-unika raġuni għaliex l-intimat ma kellu l-ebda irċevuta tal-ħlas wara Marzu 2015, kienet għaliex is-sid kien miet u tgħid li wara kollox l-

appellati ma esebew l-ebda dokument mal-ittra uffiċjali tagħhom sabiex juru kif kienu intitolati għall-kera skont il-liġi. Ir-raba’ aggravju tal-appellanta huwa li kien hemm raġuni valida għaliex il-kera ma tħallsitx mal-ewwel interpellanza. Iżda r-raġunijiet li jingħataw huma riflessjoni ta’ dak li ġie sottomess diġà fir-rigward tal-aggravji l-oħra, jiġifieri li hija ma kinitx qiegħda taqbel mal-ammont mitlub mill-appellati fl-ittra uffiċjali tagħhom, kif ukoll mal-iskadenzi hemm indikati. Fil-ħames aggravju mressaq mill-appellanta, hija tagħmel appell sabiex ma tiġix żgumbrata mill-fond għaliex wara kollox żewġha dejjem sostna magħha li l-kera kienet qiegħda titħallas. Issostni li hija m’għandhiex mezzi finanzjarji sabiex tmur tgħix xi mkien ieħor. Mingħajr preġudizzju għal dan kollu, l-appellanta tressaq is-sitt aggravju tagħha fir-rigward tat-terminu qasir li ngħatat mill-Bord sabiex tivvaka l-fond.

10. L-appellati jilqgħu billi jirrilevaw li għandu jirriżulta li huma kienu interpellaw lill-appellanta u lil żewġha l-intimat, sabiex iħallsu diversi skadenzi ta’ kera, iżda dan ma sarx fiż-żmien stipulat. Imbagħad hekk kif saret it-tieni ittra uffiċjali, ġiet ippreżentata ċedola ta’ depożitu fiż-żmien ta’ ħmistax-il jum, b’dana li l-kera ma kinitx tħallset fl-intier tagħha. Jispjegaw li dak iż-żmien kien daħal fis-seħħ is-subartikolu 1531Ċ (2) tal-Kap. 16, li kien jipprovdi għal awment applikabbli wkoll fir-rigward tal-kirja bejn il-partijiet. Madankollu l-awment baqa’ ma tħallasx u għalhekk kull ċedola li saret mill-intimat ma kinitx tkopri l-kera sħiħa, anki meta nġibdet l-attenzjoni tiegħu dwar dan. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-appellati jissottomettu li ma kien hemm l-ebda prova min-naħa tal-appellanta li l-kera miftiehma ma kellhiex tiżdied skont il-liġi. L-appellati jilqgħu għat-tielet aggravju billi jissottomettu li l-fatt li l-inkwilini

kienu ta' spiss morużi fil-ħlas tal-kera u jħallsu diversi skadenzi flimkien, dan ma kienx ifisser li l-perijodu tal-iskadenzi kien inbidel bi ftehim bejn il-partijiet. Dwar ir-raba' aggravju, l-appellati filwaqt li jissottomettu li l-appellanta kienet baqgħet kontumaċja fil-proċeduri quddiem il-Bord, jirrilevaw li l-intimati dejjem baqgħu ma ħallsux il-kera kif awmentata, u għalhekk l-argument tal-appellanta ma kienx ireġi. Għal dak li jirrigwarda l-ħames aggravju, l-appellati jsostnu li s-sottomissjonijiet tal-appellanta magħmula hawnhekk, mhumiex ammissibbli f'dan l-istadju ġaladarba ma kinux tressqu quddiem il-Bord, u dan filwaqt li jgħidu wkoll li tali sottomissjonijiet ma jbiddlux il-pożizzjoni legali dwar l-obbligu tal-kerrej. Dwar l-aħħar aggravju, huma jesprimu l-fehma tagħhom li t-terminu impost mill-Bord għall-iżgumbrament kien wieħed raġjonevoli, u dan meħud inkonsiderazzjoni li l-proċeduri ilhom għaddejjin għal ċertu żmien fejn l-appellanta kellha l-opportunità li ssib alternattiva.

11. Il-Bord mill-ewwel osserva li l-intimat kien iddepożita s-somma ta' €2,400 permezz ta' ċedola ta' depożitu, meta fil-fatt l-arretrati tal-kera dovuta kienu f'somma akbar. Irrileva li l-appellati min-naħa tagħhom kienu ppreżentaw kopja ta' ittra uffiċjali tat-18 ta' Ġunju, 2015, fejn l-intimati kienu naqsu milli jottemporaw ruħhom mal-interpellanza li kienet qiegħda ssir, u għalhekk il-kera la tħallset u lanqas sar depożitu tagħha taħt l-Awtorità tal-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu. Għalhekk, l-appellati kienu interpellaw lill-intimati għat-tieni darba fit-13 ta' Ottubru, 2015. Il-Bord jgħid li madankollu l-intimat iddepożita l-kera permezz ta' ċedola ta' depożitu, f'ammont ridott minn dak pretiż. B'hekk il-Bord kien tal-fehma li tirriżulta morożità min-naħa tal-intimati skont l-artikolu 1570 tal-Kap. 16 għaliex iċ-ċedoli ta' depożitu saru

ferm wara l-ħmistax-il jum minn meta l-intimati ġew interpellati l-ewwel darba fit-18 ta' Ġunju, 2015.

12. Din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-Bord. Fir-rikors promotur tagħhom r-rikorrenti indikaw l-iskadenzi fejn l-intimati kienu morużi fil-ħlas tal-kera, jiġifieri bejn l-20 ta' Jannar, 2015 u d-19 ta' Mejju, 2016, u mill-1 ta' Jannar, 2010 sal-lum inkwantu ż-żieda fil-kera kif awmentata skont il-liġi. Spjegaw li huma kienu intavolaw żewġ ittri uffiċjali, waħda fit-18 ta' Ġunju, 2015[2] fejn saret interpellanza għall-ħlas tas-segwenti:

> *"€959.91 – arretrati ta' kera għall-aħħar skadenza qabel dik kurrenti*
> *€959.91 – ħlas ta' kera għall-iskadenza kurrenti*
> *€319.52 – ħlas ta' arretrati rappreżentanti ż-żieda fil-kera hekk kif awmentata fl-2010 ..."*

13. Din l-ittra uffiċjali ġiet notifikata lill-appellanta fil-24 ta' Ġunju, 2015 u lill-intimat fit-13 ta' Ġunju, 2015, li kkontestaha permezz ta' ittra uffiċjali tat-3 ta' Lulju, 2015. Imbagħad l-appellati ppreżentaw ittra uffiċjali oħra fit-13 ta' Ottubru, 2015 fejn interpellaw lill-intimat għall-ħlas tal-kera tal-iskadenza kurrenti dakinhar. Din l-ittra uffiċjali ġiet notifikata lilu fl-20 ta' Ottubru, 2015 u lill-appellanta fis-17 ta' Novembru, 2015. Mill-kopja tal-irċevuti esebiti bħala Dok. AM1 sa Dok. AM80 u mill-*affidavit* tal-intimat[3], jirriżulta li l-kera patwita bejn dan tal-aħħar u l-awtur tal-appellati kienet żdiedet għal Lm130 jew €300 kull xahar.

---
[2] Dok. D *a fol.* 7.
[3] Dok. TM *a fol.* 28.

14. L-appellanta qiegħda tikkontendi li għall-fini ta' żgumbrament il-liġi kienet tirrikjedi inadempjenza fil-ħlas wara żewġ interpellazzjonijiet għal skadenzi differenti, iżda l-kera kienet fil-fatt ġiet depożitata taħt l-Awtorità tal-Qorti mill-intimat fiż-żmien preskritt mil-liġi. Din il-Qorti tgħid li għalkemm dan huwa minnu, kif jirriżulta mill-kopji taċ-ċedoli ta' depożitu[4], il-kera kienet ġiet depożitata imma mhux fl-ammont intier dovut u b'hekk l-intimat kien moruż fil-ħlas tal-kera. Irrilevanti l-argument tal-appellanta li l-inadempjenza trid tirriżulta fejn ma jsirx ħlas wara <u>żewġ</u> interpellazzjonijiet għal skadenzi differenti, għaliex il-ħlas jew id-depożitu ta' kera li tkun f'ammont ridott minn dak miftiehem huwa ekwivalenti għal inadempjenza fl-obbligu tal-ħlas tal-kera lis-sid. Għalhekk huwa wkoll irrilevanti l-argument tagħha li l-modalità tal-ħlas tal-kera fir-rigward taż-żmien ta' kull skadenza kien inbidel. Dan filwaqt li l-Qorti tosserva li ma kien hemm l-ebda konsistenza fil-modalità tal-ħlas da parti tal-intimat, għaliex għalkemm l-aħħar erba' irċevuti[5] jixhdu li l-kera kienet qiegħda titħallas kull erba' xhur bejn it-28 ta' Ottubru, 2013 u t-28 ta' Novembru, 2014 fl-ammont ta' €1,200.00, l-intimat ippreżenta ċedola ta' depożitu għas-somma ta' €2,400 bi ħlas tal-kera dovuta bejn id-19 ta' Marzu, 2015 u t-18 ta' Ottubru, 2015.

15. Għal dak li jirrigwarda s-sottomissjoni tal-appellanta li l-appellati kellhom permezz tal-ittra uffiċjali tagħhom juru kif huma kienu intitolati għall-kera wara l-mewt tal-awtur tagħhom, din il-Qorti tagħraf li din is-sottomissjoni qiegħda ssir għall-ewwel darba f'dan l-istadju tal-appell meta huwa stabbilit ferm fil-ġurisprudenza ta' din il-Qorti, li l-ebda kawżali ġdida ma tista' titressaq

[4] *A fol.* 12 sa 19.
[5] *A fol.* 79 u 80.

f'dan l-istadju, li ma tkunx ġiet ikkunsidrata mill-qorti jew tribunal tal-ewwel istanza. Tosserva li fl-ittra uffiċjali tal-intimat tat-3 ta' Lulju, 2015 b'risposta għall-ewwel ittra uffiċjali tal-appellati, huwa xott xott wieġeb billi qal li kien qed jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tagħhom bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan mingħajr m'għamel talba sabiex l-appellanta jressqu evidenza tat-titolu tagħhom jew saħansitra li huwa kien offrielhom inutilment il-kera. L-istess jingħad fir-rigward tat-tweġiba tiegħu għar-rikors promotur. Imbagħad permezz ta' nota ppreżentata fl-14 ta' Mejju, 2018, l-intimat iddikjara li *"... mhux kontestat il-fatt li s-sidien tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri huma r-rikorrenti f'dina l-kawża. Inoltre, lanqas mhija kontestata l-awtentiċità tad-dokumenti preżentati mir-rikorrenti f'din il-kawża".* Dan kollu, flimkien mal-fatt li għandu jitqies li l-appellanta baqgħet kontumaċja fil-proċeduri quddiem il-Bord fejn kellha l-opportunità li titlob il-prova tat-titolu, iwassal sabiex l-imsemmija appellanta llum għandha tiġi kkunsidrata li m'għandha l-ebda dritt li tressaq din is-sottomissjoni tagħha għall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti. L-istess jingħad fir-rigward tas-sottomissjonijiet tagħha meta tispjega l-ħames aggravju tagħha u għalhekk il-Qorti ser tastjeni milli tikkunsidrahom, anki għaliex wara kollox m'għandhom l-ebda rilevanza għall-mertu jew għall-liġi applikabbli għall-każ odjern.

16. Fir-rigward tas-sitt aggravju, il-Qorti ma ssibx raġuni serja għaliex hi għandha tindaħal fid-diskrezzjoni li wera l-Bord meta stabbilixxa t-terminu tal-iżgumbrament tal-fond, aktar u aktar meta tqis li l-appellanta kellha kull opportunità li tidher f'dawk il-proċeduri u tressaq l-ilmenti tagħha, imma għażlet minflok li tibqa' kontumaċja.

17. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx l-aggravji tal-appellanta ġustifikati, u tiċħadhom.

Decide

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

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur