MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Diċembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 43/2021 LM

Veduta Estates Limited (C 1006)
('l-appellata')

vs.

Milczarek Gabriela Malgorzata (K.I. 218817A)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Milczarek Gabriela Malgorzata (K.I. 218817A)** [hawnhekk 'l-appellanta'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-15 ta' April, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord laqa' t-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti u ffissa terminu ta' erbgħin (40) ġurnata sabiex l-intimata tirritorna l-pussess vakanti tal-villa numru sebgħa (7), fi Triq il-Majjiesa, il-

Manikata, limiti tal-Mellieħa [minn issa ’il quddiem ‘il-fond’], lura lis-soċjetà rikorrenti **Veduta Estates Limited (C 1006)**, li hija s-sid ta’ dan il-fond.

Fatti

2. Fir-rikors tagħha, is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija l-proprjetarja tal-fond, liema fond ġie mikri lill-intimata għal żmien sena sabiex jintuża għal skop residenzjali, bil-kera ta’ elfejn u ħames mitt Euro (€2,500) fix-xahar, pagabbli bejn l-ewwel u l-għaxar jum ta’ kull xahar. Ir-rikorrenti qalet li l-kirja ta’ dan il-fond skadiet fit-28 ta’ Frar, 2021, imma minkejja dan l-intimata għadha qiegħda tokkupa l-fond illegalment u abbużivament u mingħajr il-kunsens tas-soċjetà rikorrenti. Żiedet tgħid li l-intimata baqgħet tokkupa dan il-fond minkejja li din ġiet infurmata diversi drabi bil-miktub u anki bil-fomm li s-soċjetà rikorrenti ma riditx iġġedded il-kirja wara għeluq il-perijodu ta’ sena miftiehma fuq il-kuntratt lokatizju. Ir-rikorrenti spjegat li hija bagħtet ittra uffiċjali lill-intimata fis-27 ta’ Awwissu, 2020, u fit-2 ta’ Settembru, 2020 l-intimata ġiet mgħarrfa li s-soċjetà rikorrenti ma riditx iġġedded din il-kirja. Qalet ukoll li f’dik l-ittra hija kienet wissiet lill-intimata li f’każ li l-intimata tibqa’ moruża fil-ħlas tal-kera, is-soċjetà rikorrenti kienet ser tipproċedi b’kawża għall-iżgumbrament tagħha mill-fond. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li l-kuntratt lokatizju in kwistjoni ġie xolt *ope legis* minħabba f’dak li jipprovdi l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili. Kien għalhekk, spjegat ir-rikorrenti, li l-intimata ntalbet tiżgombra mill-fond għaliex hija kienet inadempjenti fl-obbligi tagħha, u kien għalhekk li s-soċjetà rikorrenti ma riditx iġġedded il-kirja. Is-soċjetà rikorrenti qalet ukoll li fil-15 ta’ Novembru, 2020 hija bdiet proċeduri ġudizzjarji kontra l-intimata, fejn talbet li tiġi ordnata tiżgombra

mill-fond u tħallas l-arretrati kollha tal-kera u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Is-soċjetà rikorrenti qalet li minkejja dan, l-intimata baqgħet fl-okkupazzjoni tal-fond mingħajr ma ħallset ebda kera u mingħajr ma tgħat garanzija għall-ħlas tal-kera dovuta minnha, u dan b'mod abbużiv u illegali. Ir-rikorrenti żiedet tgħid li l-intimata m'għandha l-ebda jedd tkompli fl-okkupazzjoni tal-fond wara li għaddiet is-sena miftiehma fil-kuntratt lokatizju. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li fil-fehma tagħha l-intimata m'għandha l-ebda eċċezzjonijiet x'tagħti għat-talbiet tar-rikorrenti, u għalhekk talbet li l-kawża tkompli tinstema' bil-proċedura sommarja.

<u>Mertu</u>

3. Permezz tat-talbiet tagħha lill-Bord, is-soċjetà rikorrenti talbet li r-rikors promotur jiġi ttrattat bi proċedura sommarja u mingħajr is-smigħ tal-kawża a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69, kif ukoll talbet lill-Bord jipproċedi bl-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, u jordnalha tirritorna ċ-ċwievet tal-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit mill-Bord. Flimkien mar-rikors promutur tagħha, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat kopja tal-ftehim lokatizju bejn il-partijiet, li ġie ffirmat fit-28 ta' Jannar, 2020.

4. Quddiem il-Bord xehdet l-intimata, li kkonfermat li hija kienet ilha sena u ftit xhur tirrisjedi fil-fond. L-intimata qalet li hija kienet qiegħda tirrifjuta li tħallas dak dovut lis-soċjetà intimata għaliex fil-fond kien hemm numru ta' oġġetti li ma jaħdmux. L-intimata qalet li kien hemm żmien fix-xhur tas-sajf meta

l-arja kundizzjonata fil-fond ma kinitx taħdem, u għalhekk hija ddeċidiet li ma tibqax tħallas il-kera.

5. Quddiem il-Bord xehdet ukoll **Anne Marie Muscat Fenech Adami**, in rappreżentanza tas-soċjetà Veduta Estates Limited, li hija s-sid tal-fond, li qalet li l-intimata kienet marret tara l-fond mal-aġent f'Jannar tal-2020, li kien żmien ħażin ħafna għas-suq tal-kera. Qalet li villa maġenb dik mertu ta' dawn il-proċeduri, kienet tinkera bir-rata ta' €3,500 fix-xahar, iżda f'dan il-każ l-intimata ngħatat roħs fil-kera ta' €1,000. Qalet li l-intimata riedet tidħol fil-fond f'Marzu minkejja li l-ftehim ġie ffirmat f'Jannar, u kienet saret *snag list* bix-xogħlijiet li kellhom isiru qabel l-intimata tidħol fil-fond. Ix-xhud qalet li fil-fatt ix-xogħlijiet elenkati f'din il-lista kienu tlestew, u meta l-intimata kellha xi diffikultajiet fil-fond, is-soċjetà rikorrenti dejjem bagħtet in-nies sabiex isolvu dawn il-problemi. Ix-xhud qalet li f'daqqa waħda l-intimata waqfet tħallas il-kera dovuta minnha. Qalet ukoll li fil-bidu kellha xi diffikultajiet biex tagħmel kuntatt mal-intimata, u meta rnexxielha tkellimha din qaltilha li kellha diffikultajiet sabiex tħallas. Ix-xhud qalet li dak iż-żmien hija kienet spjegat lill-intimata li jekk tibda taqa' lura fil-ħlas, l-arretrati kienu ser jitilgħu, u kien għalhekk li kienet istitwiet proċeduri legali fil-konfront tal-intimata, fejn din intalbet tħallas l-arretrati dovuti minnha, u ntalbet ukoll tiżgombra mill-fond wara d-dekors ta' sena. Ix-xhud qalet li hija bagħtet diversi messaġġi lill-intimata fejn talbitha tara fejn kienet sejra toqgħod għaliex il-kirja ma kinitx ser tiġi mġedda. Ix-xhud qalet li l-arretrati tal-kera telgħu għal €24,776.35, filwaqt li anki l-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond li kellhom jitħallsu mill-intimata baqgħu ma ġewx imħallsa. B'riferiment għat-tagħmir tal-arja kundizzjonata li l-intimata allegat li ma kienx qiegħed jaħdem,

ix-xhud qalet li s-soċjetà rikorrenti bagħtet ħaddiema jsewwu dan it-tagħmir, wara li l-intimata kienet ġabet xi ħaddiema hi.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-15 ta' April, 2021, il-Bord iddeċieda billi laqa' t-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti, u ipprefiġġa terminu ta' erbgħin (40) ġurnata sabiex l-intimata tirritorna l-pussess vakanti tal-fond lis-sid tiegħu, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Illi mir-riżultanzi proċesswali rriżulta li l-intimata tokkupa l-fond bin-numru sebgħa (7), Triq il-Majjiesa, il-Manikata. Jirriżulta wkoll illi dan il-fond kien mikri lilha mis-soċjetà rikorrenti permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Jannar, 2020 (Dokument A). Mill-istess kuntratt jirriżulta illi l-kirja kienet miftiehma għal żmien sena (1).*
>
> *Illi l-intimata tisħaq illi s-soċjetà rikorrenti ma setgħetx tipproċedi b'dawn il-proċeduri sommarji għaliex hija ma ngħatatx avviż permezz ta' ittra reġistrata illi s-soċjetà rikorrenti ma kellhiex intenzjoni li ġġedded il-kirja de quo, u kwindi l-kirja għadha viġenti.*
>
> *Illi l-Bord josserva illi quddiemu hemm pendenti kawża oħra bejn l-istess partijiet (Rikors Numru 218/20), fejn fost affarijiet oħra, intalab l-iżgumbrament tal-intimata. Ma hemmx kontestazzjoni illi tali r-rikors u n-notifika tal-istess saru qabel tliet xhur minn meta kellha tiskadi l-kirja. Għaldaqstant id-difensur tas-soċjetà rikorrenti saħaq illi, altru milli l-intimata ġiet notifikata illi s-soċjetà rikorrenti ma kinitx se ġġedded il-kirja de quo.*
>
> *Da parti tiegħu d-difensur tal-intimata saħaq illi tali att ġudizzjarju ma jissodisfax il-vot tal-liġi, u ċioe artikolu 9 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jistipula illi sid il-kera jrid jagħti avviż b'ittra reġistrata mill-inqas tliet (3) xhur qabel tiskadi l-kirja li ma kellux intenzjoni li jġedded l-istess kirja.*
>
> *Illi fil-fehma tal-Bord l-att ġudizzjarju, u ċioe r-rikors ġuramentat esebit bħala Dokument AA1, liema rikors jinsab pendenti quddiem dan l-istess Bord, huwa biżżejjed bħala avviż li s-soċjetà rikorrenti ma kellhiex ħsieb li ġġedded il-kirja de quo. L-*

intenzjoni tagħha manifestata f'dan ir-rikors hija waħda ċara, u ċioe li tiżgombra lill-intimata mill-fond de quo. Kwindi, fil-fehma tal-Bord, huwa iktar minn ovvju li s-soċjetà rikorrenti ma kellha l-ebda ħsieb li ġġedded l-istess kirja.

Illi għaldaqstant, wara li sema' lill-partijiet u ra d-dokumenti ppreżentati minnhom, il-Bord iqis li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma ġustifikati u jimmeritaw li jintlaqgħu.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti kif dedotti, u ai fini tat-tieni talba jipprefiġġi terminu ta' erbgħin (40) ġurnata sabiex l-intimata tirritorna lis-soċjetà rikorrenti l-pussess vakanti tal-fond numru sebgħa (7), Triq il-Majjiesa, il-Manikata.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata."

<u>L-Appell</u>

7. L-intimata ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni fl-4 ta' Mejju, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

> *"... tilqa' dan l-appell u konsegwentement tirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi tal-15 t'April, 2021 u għalhekk tiċħad it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha."*

8. L-appellanta qalet li hija ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord, u tagħat spjegazzjoni tal-fatti kif ġraw. Qalet li hija kriet il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Jannar, 2020, liema kirja kienet effettiva mill-1 ta' Marzu, 2020 għal perijodu ta' sena, jiġifieri sat-28 ta' Frar, 2021. Qalet li fis-27 t'Awwissu, 2020, is-soċjetà appellata kienet bagħtet l-ittra uffiċjali numru 1768/2020 li permezz tagħha interpellat lill-appellanta tħallas l-arretrati ta' kera relattivi għall-fond, u sussegwentement għal din l-ittra uffiċjali, jiġifieri fid-9 ta' Novembru, 2020, is-soċjetà appellata ntavolat ir-rikors

ġuramentat numru 218/2020 li permezz tiegħu talbet l-iżgumbrament tal-appellanta mill-fond mikri lilha in vista tal-fatt li hija naqset milli tħallas il-kera, u talbet ukoll il-ħlas tal-arretrati tal-istess kera. L-appellanta qalet li minkejja li r-rikors ġuramentat imressaq mis-soċjetà appellata kien jinkludi t-talba għad-dispensa tas-smigħ, l-appellanta ngħatat id-dritt li tressaq eċċezzjonijiet, u fil-fatt ressqet ukoll kontro-talba, li permezz tagħha spjegat li l-fond in kwistjoni fih għadd ta' difetti li jnaqqsu mit-tgawdija tal-fond u għalhekk talbet tnaqqis fil-kera. L-appellanta qalet li fit-23 ta' Diċembru, 2020, is-soċjetà appellata intavolat l-ittra uffiċjali numru 4564/2020 li permezz tagħha għarrfet lill-appellanta li l-kirja kienet ser tiskadi fit-28 ta' Frar, 2021, u li ma kellhiex l-intenzjoni li ġġedded din il-kirja għal perijodu ulterjuri. L-appellanta qalet li permezz tal-proċeduri odjerni u permezz tad-deċiżjoni mogħtija mill-Bord, hija intalbet tiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fuq il-premessa li t-terminu lokatizju skada. L-appellanta qalet li hija ma taqbilx mar-raġunament tal-Bord, għaliex il-liġi tispeċifika li sabiex il-kirja ma tiġix imġedda *ipso jure,* is-soċjetà appellata kellha tibgħat avviż b'ittra reġistrata mill-anqas tliet (3) xhur qabel l-iskadenza tal-kera fit-28 ta' Frar, 2021. Qalet li dan ma sarx, u s-soċjetà appellata qiegħda tibbaża t-talba tagħha kif misjuba fir-rikors ġuramentat mertu ta' dawn il-proċeduri fuq l-ittra uffiċjali tas-27 t'Awwissu, 2020, liema ittra ma fiha l-ebda avviż li l-kirja mhix se tiġġedded, iżda fiha biss interpellazzjoni għall-ħlas tal-arretrati tal-kera. Kompliet tgħid li sussegwentement għal din l-ittra, is-soċjetà appellata intavolat ir-rikors ġuramentat bin-numru 218/2020 li permezz tiegħu hija talbet il-ħlas tal-arretrati tal-kera u l-iżgumbrament tal-appellanta, abbażi tan-nuqqas ta' ħlas tal-kera. Kompliet tgħid li min-naħa tagħha hija oġġezzjonat għal din it-talba għall-ħlas tal-arretrati ta' kera u żgumbrament, u

permezz ta' kontro-talba talbet ukoll għal tnaqqis fil-kera in vista ta' diversi nuqqasijiet u difetti fil-fond mikri lilha. Kompliet tgħid li l-argument tagħha huwa li f'każ li l-Bord jilqa' t-talba tagħha għal tnaqqis fil-kera u jiċħad it-talba tas-soċjetà appellata għall-iżgumbrament, fin-nuqqas tal-avviż previst mill-artikolu 9 tal-Kap. 604, l-appellanta jkollha dritt tkompli fit-tgawdija tal-kirja. L-appellanta qalet li sal-mument li fih intbagħtet u ġiet notifikata din l-ittra, hija ma setgħetx tkun ċerta mill-intenzjoni tas-soċjetà appellata li ma riditx iġġedded il-kirja, għaliex sa dak il-punt ma kien hemm l-ebda avviż b'ittra reġistrata b'indikazzjoni li din il-kirja ma kinitx sejra tiġġedded.

10. L-appellanta qalet li s-soċjetà appellata kienet konxja mill-obbligu tagħha li tibgħat avviż b'ittra reġistrata *ai termini* tal-artikolu 9 tal-Kap. 604, kif fil-fatt għamlet, iżda mhux fit-terminu mogħti fil-liġi. Żiedet tgħid li l-appellanta kienet konxja minn dan in-nuqqas, tant hu hekk li fir-rikors ġuramentat numru 43/2021, is-soċjetà appellata m'għamlet l-ebda riferiment għal din l-ittra uffiċjali, iżda għamlet riferiment għal ittra uffiċjali preċedenti li ma tikkonċernax l-artikolu 9 tal-Kap. 604. L-appellanta qalet li s-soċjetà appellata issa ma tistax targumenta li l-intenzjoni tagħha li ma ġġeddidx kienet ovvja, meta hija stess naqset milli timxi mad-disposizzjonijiet tal-Kap. 604.

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

11. Fir-risposta tal-appell tagħha, is-soċjetà appellata wieġbet li s-sentenza mogħtija mill-Bord hija ġusta u timmerita konferma għaliex din ordnat l-iżgumbrament tal-appellanta mill-fond tagħha. L-appellata spjegat li quddiem

il-Bord ġew intavolati żewġ kawżi bi proċedura speċjali sommarja bejn l-istess partijiet, bl-ewwel waħda tkun intavolata f'Novembru tal-2020, (rikors ġuramentat numru 218/2020), fejn is-soċjetà appellata talbet lill-Bord jiddikjara li l-appellanta tinsab moruża fil-ħlas ta' diversi pagamenti ta' kera kif ukoll ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma, u li konsegwentement għandha tiġi żgumbrata mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Spjegat li dawn il-proċeduri għadhom pendenti quddiem il-Bord. Żiedet tgħid li minkejja li l-kuntratt lokatizju tal-appellanta skada fit-28 ta' Frar, 2021, u minkejja li kienet taf li s-soċjetà appellata ma riditx iġġeddilha l-kirja, l-appellanta baqgħet ma ħarġitx mill-fond, u għalhekk f'Marzu tal-2021 inbdew proċeduri quddiem il-Bord għall-iżgumbrament tagħha, u li minnhom qiegħed isir l-appell odjern.

12. Is-soċjetà appellata qalet li fir-rikors tal-appell tagħha l-appellanta ressqet aggravju wieħed, li permezz tiegħu hija qiegħda tisħaq li s-soċjetà appellata ma setgħetx tipproċedi bil-proċeduri sommarji speċjali quddiem il-Bord għaliex din naqset milli tinforma lill-appellanta permezz ta' ittra reġistrata, li hija ma kienx fi ħsiebha ġġedded il-kirja in kwistjoni. Is-soċjetà appellata tiċċita l-artikolu 9 tal-Kap. 604[1], u tissottometti li l-intimata ġiet infurmata fit-termini rikjesti mil-liġi li hija ma riditx iġġedded it-terminu tal-kirja. Qalet li din in-notifika saret permezz ta' att ġudizzjarju, jiġifieri permezz tar-rikors ġuramentat 218/20, fejn is-soċjetà appellata talbet l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond in kwistjoni. L-appellata qalet li ladarba l-appellanta ġiet notifikata b'att

[1] Dan l-Artikolu tal-liġi jgħid hekk: "(1) Kirja residenzjali privata ma għandux jibqa' jkollha effett malli jiskadi t-terminu tagħha, kemm jekk dak it-terminu huwa konvenzjonali, legali jew ġudizzjarju, sakemm is-sid tal-kera jagħti avviż lill-kerrej mill-inqas tliet (3) xhur qabel id-data b'ittra rreġistrata: Iżda għall-finijiet li jipprova t-twettiq tal-obbligu tiegħu taħt is-subartikolu (1), għandu jkun biżżejjed biex sid il-kera jagħti evidenza li l-ittra rreġsitrata ġiet mibgħuta fiż-żmien stipulat, u fl-indirizz it-tajjeb."

ġudizzjarju fejn qiegħed jintalab l-iżgumbrament tagħha, din in-notifika għandha tiġi meqjusa bħala avviż *ai termini* tal-artikolu 9 tal-Kap. 604. Kompliet tgħid li l-Bord kien korrett meta kkonkluda li l-intenzjoni tas-soċjetà appellata kienet li tiżgombra lill-appellanta mill-fond, kif muri fir-rikors ġuramentat ippreżentat f'Novembru 2020. Kompliet tgħid li huwa veru li skont l-artikolu 9 tal-Kap. 604, l-avviż li l-kirja mhux ser tiġi mġedda għandu jingħata permezz ta' ittra reġistrata, iżda qalet li fil-każ odjern, l-avviż sar bi proċedura li tmur lil hinn minn dak mitlub bl-artikolu 9 u dan għaliex sar permezz ta' rikors ġuramentat. Is-soċjetà appellata kompliet tgħid li l-proċedura kkontemplata fl-artikolu 9 tal-Kap. 604 hija maħsuba sabiex tissalvagwardja d-drittijiet tal-inkwilin, iżda minkejja dan għandu jiġi ravviżat li huwa biżżejjed għas-sid li jinnotifika lill-inkwilin li ma jridx iġedded, mingħajr il-ħtieġa li tingħata xi ġustifikazzjoni jew raġuni. Qalet li kull ma huwa rikjest huwa li l-inkwilin jiġi mgħarraf li s-sid ma jridx iġedded, u din in-notifika saret.

13. Is-soċjetà appellata kompliet tgħid li l-appellanta qiegħda tipprova tabbuża mill-proċeduri ġudizzjarji sabiex tibqa' tokkupa din il-villa lussuża mingħajr ma tħallas kera. L-appellata qalet li l-appellanta ilha ma tħallas il-kera dovuta minnha minn Ġunju 2020, għaliex ippretendiet li kien hemm xi nuqqasijiet fil-fond li kienu jintitolawha għal xi tnaqqis fil-kera pattwita. Qalet li minkejja dan, l-appellanta baqgħet tokkupa l-fond, u lanqas ma offriet li tħallas rata ta' kera li tindirizza l-ilmenti mressqin minnha. Żiedet tgħid li l-appellanta lanqas m'hija qiegħda tħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma għar-rigward tal-konsum tagħha, u dwar dan irċeviet anke twissijiet mingħand l-ARMS.

14. Is-soċjetà appellata qalet li waqt il-proċeduri quddiem il-Bord, hija irrilevat li l-appellanta qiegħda tikser il-kuntratt ta' kera għaliex qiegħda tonqos milli tħallas puntwalment il-kera u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Qalet li għalhekk l-appellanta ma tistax tibqa' tistrieħ fuq l-artikolu ċċitat minnha sabiex tibqa' fil-kirja, għaliex l-artikolu 18 tal-Kap. 604 stess jipprovdi dwar inkwilin moruż li jibqa' jokkupa l-fond wara l-iskadenza tat-titolu tiegħu. Qalet li t-tiġdid tal-kirja jirrikjedi li l-inkwilina ma tkunx hija stess kisret b'mod materjali l-obbligi tagħha skont l-istess liġi, u l-artikolu 9 huwa maħsub biex jissalvagwardja inkwilin *in buona fede,* u mhux biex joħloq ostakolu ieħor għal sid il-kera li jkun rinfaċċjat b'inkwilina 'delinkwenti'. Is-soċjetà appellata qalet li hija qiegħda tipproċedi bl-iżgumbrament tal-appellanta għaliex din ma eżegwietx l-obbligi tagħha a tenur tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili. Is-soċjetà appellata qalet li l-kirja ġiet terminata minħabba l-inadempjenza kuntrattwali tal-appellanta, u l-kirja ma tistax tiġġedded *ai termini* tal-artikolu 9 ċċitat, għaliex f'każ li jiġri dan, ir-riżultat ikun wieħed pervers.

15. Permezz ta' rikors ippreżentat fis-6 ta' Ottubru, 2021, is-soċjetà appellata infurmat lill-Qorti li l-fond in kwistjoni safa abbandunat mill-appellanta, wara li sar *raid* għaliex il-Pulizija kienu qegħdin ifittxu lill-appellanta. Is-soċjetà appellata qalet ukoll li aktar kmieni fis-sajf, il-provvista tad-dawl fil-fond inqatgħet mill-ARMS, wara li l-inkwilina naqset mingħajr ġustifikazzjoni u għal żmien twil milli tħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma dovuti minnha. In vista ta' dan, is-soċjetà appellata talbet lill-appellanta tersaq quddiem din il-Qorti sabiex tispjega x'interess għad għandha f'dan il-fond.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

16. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju tal-appellanta, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mis-soċjetà appellata u anki tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fid-deċiżjoni appellata, u dan minkejja r-rikors tas-6 ta' Ottubru, 2021 fejn essenzjalment is-soċjetà appellata għarrfet lill-Qorti li l-appellanta kienet abbandunat il-fond, u l-appellanta baqgħet ma daħħlet l-ebda risposta jew reazzjoni għal dak ir-rikors. Il-Qorti għalhekk sejra tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha abbażi tal-fatti kif jirriżultaw, kif ukoll abbażi ta' dak li tipprovdi l-liġi, anki sabiex il-partijiet ikunu jistgħu jirregolaw ruħhom in vista tal-fatt li għad baqa' proċeduri legali pendenti bejniethom.

17. Permezz tal-aggravju tagħha, l-appellanta tgħid li l-Bord kien żbaljat meta qies li r-rikors li permezz tiegħu nbdew proċeduri kontra tagħha differenti minn dawn, fejn fost affarijiet oħra hija ntalbet tħallas dak dovut minnha bħala arretrati ta' kera, kif ukoll tiżgombra mill-fond, kien mezz suffiċjenti kif hija tiġi notifikata li s-soċjetà appellata ma kienx fi ħsiebha ġġeddilha l-kirja wara l-iskadenza tagħha. L-appellanta qalet li l-Bord ma kellux iqis li b'daqshekk hija ġiet mgħarrfa bl-intenzjoni tas-soċjetà appellata li wara l-iskadenza tat-28 ta' Frar, 2021, il-kirja ma kinitx ser tiġi mġedda, u għamlet riferiment għall-artikolu 9 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, li jipprovdi li kull min ma jkollux l-intenzjoni li jġedded kirja residenzjali privata, ikun irid jagħti avviż b'ittra reġistrata ta' mill-inqas tliet xhur qabel tiskadi l-kirja. Qalet li f'dan il-każ, minkejja li nbdew proċeduri fil-konfront tagħha, fejn fost affarijiet oħra qiegħed jintalab l-iżgumbrament tagħha minn mill-fond, xorta waħda ma jistax jingħad li hija ġiet notifikata bil-mezz stipulat mil-liġi li l-kirja ma kinitx ser tiġi mġedda.

18. L-appellanta qalet li fil-proċeduri separati li hemm pendenti bejn il-partijiet, hija ressqet kontro-talba fejn talbet tnaqqis fil-kera li jkun jirrifletti n-nuqqasijiet li hemm fil-fond, partikolarment għaliex kien hemm xi ħsarat u nuqqasijiet oħra li fil-fehma tal-appellanta jaffettwaw il-valur lokatizju tal-fond.

19. Il-Qorti fehmet li dan huwa każ fejn l-appellanta mhux biss tinsab moruża fil-ħlas tal-kera dovuta minnha, iżda hija moruża wkoll fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, tant hu hekk li l-kumpannija ARMS ipproċediet bil-qtugħ tas-servizz tad-dawl fil-fond. Minkejja dan, jibqa' l-fatt li s-soċjetà appellata naqset milli tosserva r-rekwiżit ċar tal-liġi li tibgħat ittra rreġistrata lill-appellanta tal-inqas tliet xhur qabel l-iskadenza tal-kirja sabiex tinfurmaha li wara l-iskadenza ta' sena, il-kirja ma kinitx ser tiġi mġedda. Id-dispost tal-liġi huwa ċar, li fin-nuqqas ta' tali avviż, il-kirja tkun meqjusa li ġiet imġedda għal perijodu ieħor ta' sena. Is-soċjetà appellata għarfet li kien hemm nuqqas f'dan is-sens, tant huwa hekk li fil-15 ta' April, 2021 bagħtet ittra uffiċjali lill-appellanta fejn infurmatha li hija ma kellhiex l-intenzjoni li ġġedded il-lokazzjoni odjerna għal perijodu ulterjuri. Iżda tali notifika sservi biss biex tinnotifika lill-appellanta li l-kirja in kwistjoni mhix ser tiġġedded wara l-iskadenza tal-2022, u mhux wara t-28 ta' Frar, 2021, għaliex it-terminu stabbilit bil-liġi għall-ħruġ ta' tali avviż ma ġiex osservat. Dan mhux każ fejn *il più comprende il meno,* għaliex il-liġi f'dan ir-rigward hija tassattiva, u tesiġi li tintbagħat ittra rreġistrata tal-inqas tliet xhur qabel l-iskadenza tal-kirja sabiex l-inkwilin jiġi mgħarraf bl-intenzjoni tas-sid li ma jġeddidx, u jibda jaħseb fejn ser imur joqgħod. F'dan il-każ ma ġarax hekk, u għalhekk tqis li l-aggravju tal-appellanta huwa ġustifikat, u tilqgħu. Dan

mingħajr preġudizzju għall-proċeduri l-oħra li għadhom pendenti bejn il-partijiet.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tilqgħu u konsegwentement qiegħda tirrevoka s-sentenza appellata u għalhekk tiċħad it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord u ta' dan l-appell, huma a karigu tas-soċjetà appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur