MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Frar, 2022

Appell Inferjuri Numru 128/2021LM

David Theuma (K.I. nru. 0674061(M))
('l-appellat')

vs.

Sina Doris Whittkopf (K.I. nru. 0052135(A))
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Sina Doris Whittkopf (K.I. nru. 0052135(A)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mis-sentenza mogħtija fit-30 ta' Lulju, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li

Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'Il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċidiet it-talbiet tar-rikorrent **David Theuma (K.I. nru. 674961(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'] kif ġej:

> *"Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi (i) jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti; (ii) jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti b'dana li l-istess intimata għandha tiżgombra mill-fond, Mariners Court, Flat 18, Triq it-Tartarun, Qawra, sat-30 ta' Awwissu 2021; (iii) jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti; (iv) jilqa' l-ħames talba tar-rikorrenti limitatament, fis-sens li qed jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €4,036.82c rappreżentanti kera arretrata ossia d-differenza bejn €825.00ċ fix-xahar u €750.00ċ pagati għall-perijodu bejn l-1 ta' Settembru 2019 sal-31 ta' Marzu 2021, oltre l-pagament ta' €825.00ċ bħala kera għall-perijodu tal-1 ta' April 2021 sat-30 ta' April 2021, u €825.00ċ bħala kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju 2021 sal-31 ta' Mejju 2021, u €886.82ċ f'arretrati fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma; u (v) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba u tal-parti tal-ħames talba tar-rikorrenti, li tirrigwarda r-raba' talba, stante li dawn gew irtirati mir-rikorrenti.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-istess intimata."*

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja li saret mill-appellat lill-appellanta tal-appartament 18 ġewwa Mariners Court, Triq it-Tartarun, Qawra, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet imfissra fl-iskrittura ta' lokazzjoni tat-30 ta' Awwissu, 2019 kif annessa mar-rikors promotur bħala 'Dokument B'. Jirriżulta li l-ftehim kien għal terminu ta' sentejn dekorribbli mill-1 ta' Settembru, 2019 versu l-kera ta' €825.00 fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem, b'dana li skont l-appellat l-aħħar kera li tħallset kienet sal-31 ta' Marzu, 2021, kif ukoll li l-appellanta kienet ħallset biss l-

ammont ta' €750 fix-xahar għall-perijodu li beda jiddekorri mill-1 ta' Settembru, 2019 u li spiċċa fil-31 ta' Marzu, 2021.

Mertu

3. L-appellat għalhekk istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fis-26 ta' Mejju, 2021 fejn ħarrek lill-appellanta, u talab li

> *"...prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensata mis-smigħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mil-Liġi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimata sabiex tidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimata tkun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-seduta li jkollha difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*
>
> *I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-lokazzjoni tal-fond ossia Mariners Court, Flat 18, Triq it-Tartarun, Qawra mikri mir-rikorrenti lill-intimata Sina Doris Whittkopf (K.I. 0052135A) għandha tiġi terminata ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema żgumbrament għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhrulu xieraq u opportun.*
>
> *II. **Jordna** l-iżgumbrament tal-intimata Sina Doris Whittkopf (K.I. 0052135A) mill-fond Mariners Court, Flat 18, Triq it-Tartarun, Qawra fi żmien qasir u perentorju.*
>
> *III. **Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi l-intimata hija debitriċi tar-rikorrenti fl-ammont ta' €4,036.82ċ rappreżentanti kera arretrata ossia d-differenza bejn €825.00ċ fix-xahar u €750.00ċ pagati għall-perijodu bejn l-1 ta' Settembru 2019 sal-31 ta' Marzu 2021, oltre l-pagament ta' €825.00ċ bħala kera għall-perijodu tal-1 ta' April 2021 sat-30 ta' April 2021, u €825.00ċ bħala kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju 2021 sal-31 ta' Mejju 2021; u €886.82ċ f'arretrati fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma kif jirriżulta mid-"Dokument E".*

IV. ***Jiddikjara u Jiddeċiedi*** *illi l-intimata hija responsabbli wkoll għal kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv żgumbrament u jillikwida l-istess ammonti.*

V. ***Jikkundanna*** *lill-intimata sabiex tħallas dawn l-ammonti fuq indikati jew kwalsiasi ammont ieħor verjuri, kif wkoll kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv żgumbrament, inkluż kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet oħrajn sal-effettiv żgumbrament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni."

4. L-appellanta ma ppreżentat l-ebda tweġiba.

Is-Sentenza Appellata

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

"Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawża, ir-rikorrenti talab illi l-Bord jgħaddi biex jiddeċiedi l-kawza bid-dispensa tas-smigħ taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-intimata kienet debitament notifikatha b'dawn il-proċeduri.

Illi fis-seduta tal-lum, il-Bord iddeċieda li ma kien hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispenza tas-smigħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rekwiżiti proċedurali li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69, ġew sodisfatti.

Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi, it-talba kif dedotta fir-rikors, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispenza tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta."

L-Appell

6. L-appellanta ppreżentat r-rikors tal-appell tagħha fid-19 ta' Awwissu, 2021 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord skont dawk il-provvedimenti li jidhrulha xierqa. Tgħid li l-aggravju prinċipali tagħha huwa li l-Bord għamel interpretazzjoni ħażina tas-subartikolu 187(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, meta ddikjara li hija kienet debitament notifikata permezz tal-proċedura tal-affissjoni u tal-pubblikazzjoni u għadda għas-sentenza appellata.

7. L-appellat wieġeb fis-7 ta' Ottubru, 2021 fejn issottometta li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u kienet timmerita konferma, filwaqt li jispjega r-raġunijiet tiegħu għal dan.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellat.

9. L-appellanta tissottometti illi waqt is-seduta quddiem il-Bord tat-30 ta' Lulju, 2021, ir-rappreżentant legali tal-appellat ippreżenta nota fejn annetta l-pubblikazzjoni tar-rikors promotur fil-Gazzetta tal-Gvern u anki f'żewġ ġurnali lokali. Tispjega li filwaqt li l-pubblikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern għandha d-data tas-26 ta' Lulju, 2021, iż-żewġ pubblikazzjonijiet l-oħra kellhom id-data tat-28 ta' Lulju. 2021. L-appellanta filwaqt li tagħmel riferiment għad-

disposizzjonijiet tas-subartikolu 187(3) tal-Kap. 12 u tiċċita b'enfażi partikolari fejn dan jipprovdi li *"...in-notifika għandha titqies li tkun saret fit-tielet jum tax-xogħol wara l-aħħar data meta tkun ġiet pubblikata jew minn meta tkun twaħħlet il-kopja, skont liema tiġi l-aktar tard",* tikkontendi li d-data rilevanti kienet it-2 ta'Awwissu, 2021. Tkompli tgħid li b'hekk dakinhar tas-sentenza hija kienet għadha *entro termine* biex tippreżenta r-risposta tagħha. L-appellanta tirrileva li dan kollu saħansitra jirriżulta min-nota tal-appellat suriferita, fejn ingħad li hija kellha titqies notifikata bl-atti fit-2 ta' Awwissu, 2021. Għalhekk fil-fehma tagħha l-Bord għamel interpretazzjoni ħażina tas-subartikolu 187(3) tal-Kap. 12.

10. L-appellat wieġeb fis-7 ta' Ottubru, 2021 fejn qed isostni li kuntrarjament għal dak li qegħda tgħid l-appellanta, huwa l-artikolu 16A tal-Kap. 69 li huwa applikabbli għall-każ odjern u mhux l-artikolu 187 tal-Kap. 12. Dan igħid li huwa skont il-prinċipju li *lex specialis derogatat lex principalis.*

11. Il-Qorti tgħid li ġaladarba l-Kap. 69 ma jipprovdix dwar meta għandha titqies li saret in-notifika f'każ fejn din tkun saret permezz tal-affissjoni u tal-pubblikazzjoni, għandu japplika s-subartikolu 187(3) tal-Kap. 12, li jipprovdi għal dik il-proċedura li għażel li jsegwi l-appellat stess meta ressaq it-talba appożita quddiem il-Bord waqt l-udjenza tas-6 ta' Lulju, 2021. Il-Qorti hawn tirrileva li mhux biss l-appellat għażel li jimxi skont dik il-proċedura, iżda anki fin-nota tiegħu ppreżentata fit-30 ta' Lulju, 2021 quddiem il-Bord u kif sewwa tirrileva l-appellanta, huwa stess indika li *"...l-intimata għandha titqies bħala notifikata bl-atti hawn fuq imsemmija fit-2 ta' Awwissu 2021 (it-tielet jum tax-xogħol wara l-aħħar data meta tkun ġiet ippubblikata l-iskrittura skont id-disposizzjonijiet*

tal-artikolu 187(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta)". Tikkonsidra li għalhekk mhuwiex ċar ukoll kif ġaladarba huwa stess għażel li jimxi skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 187 tal-Kap. 12, l-istess appellat qiegħed jargumenta quddiem din il-Qorti li dan l-artikolu mhux applikabbli għall-każ odjern, iżda kien applikabbli minfloku l-artikolu 16A tal-Kap. 69.

12. Il-Qorti żżid tgħid li fid-dawl ta' dak li jipprovdi għalih is-subartikolu 16A(3) tal-Kap. 69, lanqas ukoll ma jista' jiġi aċċettat dak li qiegħed jinsisti fuqu l-appellat. Jekk l-intimata ma tistax tiġi ordnata li tidher quddiem il-Bord qabel ma jgħaddu ħmistax-il jum mid-data tan-notifika tiegħu bir-rikors ġuramentat tar-rikorrent, u dan għajr fejn il-Bord ikun ta xi ordnijiet oħra li ma jirriżultax li seħħ fil-każ odjern, il-Bord huwa wkoll prekluż milli jgħaddi għas-sentenza tiegħu qabel dan it-terminu.

13. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li l-aggravju tal-appellanta huwa ġustifikat u tilqgħu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tilqgħu u filwaqt li tirrevoka s-sentenza appellata, tibgħat l-atti tal-kawża odjerna lura quddiem il-Bord sabiex dan jappuntaha għas-smigħ *ai termini* tal-artikolu 16A tal-Kap. 69.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza u ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur