



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' April, 2023

Appell Inferjuri Numru 103/2015 LM

Kingsway Palace Company Limited (C 437)
(*'l-appellanta'*)

vs.

Janet Anne Cini (K.I. nru. 285812L) u għal kull interess Unpaused Company Limited (C 32437) u b'digriet tal-Bord tat-13 ta' Marzu, 2018, l-isem Anne jiġi sostitwit b'Anna biex b'hekk jiġi jaqra 'Janet Anna Cini'
(*'l-appellata'*)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **Kingsway Palace Company Limited** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'], mis-sentenza mogħtija fil-21 ta' Jannar, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premissi, li ddecieda kif ġej it-talbiet tagħha fil-konfront tal-intimati **Janet Anna**

Cini (K.I. nru. 285812L) [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] u għal kull interess li jista' jkollha **Unpaused Company Limited (C 32437)**:

- “i. Jilqa’ l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà intimata u jilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju u jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra tagħha;*
- ii. Jilqa’ t-tieni, Jilqa’ in parti t-tielet u raba’ eċċezzjoni tal-intimata Janet Anna Cini;*
- iii. Jiċċhad it-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti għall-iżgumbrament u jiċċhad ukoll it-tielet talba għall-ħlas ta’ kera u dan stante li l-kirja giet depożitata permezz ta’ Ċedola ta’ Depożitu.*

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà rikorrenti.”

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellata tal-fond 1K fit-*third floor* ġewwa l-kumplex ta’ ħwienet u uffiċini magħruf bl-isem ‘*Kingsway Palace*’ f’Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, li huwa proprjetà tas-soċjetà appellanta. Is-soċjetà appellanta kienet interpellat lill-appellata permezz ta’ ittra ġudizzjarja tat-13 ta’ Marzu, 2015 sabiex tħallas il-kera dovuta, liema att tħalla f’idejn ċertu Alex Caruana fl-indirizz indikat fuq il-karta tal-identità tal-appellata ġewwa Marsaxlokk.

Mertu

3. Is-soċjetà appellanta stitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta’ rikors ġuramentat fil-5 ta’ Novembru, 2015, skont il-proċedura stabbilita permezz tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, fejn talbet lill-imsemmi Bord,

“...prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premissi u kif dispensati mis-smiġħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mil-Liġi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta,...biex jordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f’każ li l-intimati ikun kontumaci f’dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli juri f’dik is-seduta li jkollhom difiża li tiswa u li tista’ tagħmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

- “1. Jgħaddi għas-sentenza dwar il-vertenza odjerna sommarjament u dan ai fini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.*
- 2. Jordna l-iżgumbrament mill-fond 1K fit-third floor, ġewwa l-kumplex tal-ħwienet u uffiċini bl-isem “Kingsway Palace”, Triq ir-Repubblika, Valletta u dan stante illi l-istess konvenuti jew min minnhom ilhom ma jħallsu l-kera għal dawn l-aħħar 4 snin u ċioe’ għal iktar minn żewġ skadenzi ta’ kera, u dan minkejja li ġew interpellati sabiex iħallsu.*
- 3. Tikkundanna lill-konvenuti jew minn minnhom sabiex iħallsu is-somma ta’ ħames mija u erbgħa u disgħin euro u tletin ċenteżmu (€594.30) rappreżentanti arretrati tal-kera u taxxa fuq il-valur miżjud fuq l-istess kera mit-2 ta’ Diċembru 2010 sal-1 ta’ Diċembru 2015 liema somma hija ċerta, likwida u dovuta.*

Bl-ispejjeż inklużi tal-ittra uffiċjali 641/15 annessa Dok CAB6 u bl-imgħaxijiet legali kummerċjali minn meta ġew dovuti skont il-liġi, u bl-inġunzjoni tal-intimati u tar-rappreżentanti legali tas-soċjetà intimata għas-subizzjoni.”

4. Permezz ta’ nota ppreżentata fil-11 ta’ Frar, 2016, is-soċjetà **Unpaused Company Limited** irrilevat is-segwenti:

- “1. hi ma għandha x’taqsam xejn mal-fond mertu tal-kawża u għalhekk mhijiex legittimu kontradittur*
- 2. Illi hi qatt ma kienet inkwilina tal-fond de quo u għalhekk ma għandha tagħti ebda ħlasijiet lid-ditta attriċi;*
- 3. Li għalhekk hi ma għandiex tkun kundannata, għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju u ma għandha tbatì ebda spejjeż ta’ dawn il-proċeduri.”*

5. Wara li l-Bord laqa' it-talba tal-appellata sabiex tiġi awtorizzata tikkontesta l-proċeduri, din wiegħbet għat-talbiet tas-soċjetà appellanta billi eċċepiet is-segwenți taħt ġurament: (a) it-talbiet tas-soċjetà appellanta kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt; (b) ma kienx hemm l-estremi sabiex jiġi applikat is-subinċiż (i) tal-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69; (ċ) qatt ma kienet ġiet notifikata lilhom l-ittra uffiċjali tat-13 ta' Marzu, 2015 li fuqha kienet qegħda ssejjes il-kawża tagħha s-soċjetà appellanta; (d) skont il-liġi għandu jkun hemm żewġ interpellazzjonijiet għal żewġ skadenzi separati; (e) hija dejjem riedet tħallas il-kera, iżda ma kinitx taf lil min stante li ma kellhiex dokumenti; (f) għandu jkun hemm il-purgazzjoni tal-mora; (g) għalhekk it-talba għar-ripreża tal-fond hija infondata fil-fatt u fid-dritt; (g) l-ammont mitlub kien ġie debitament depożitat taħt l-awtorità tal-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu; u (h) salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż kontra s-soċjetà appellanta.

Is-Sentenza Appellata

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

"Ikkunsidra:

Jirrizulta mhux kkontestat li s-soċjetà rikorrenti kriet lil A. Reginiano l-fond ossia l-kamra bin-numru 1K, f'Kingsway Palace Buildings, Third Floor, Kingsway, Valletta għal perijodu ta' erbgħa snin li jistgħu jiġu mġeddin għal 4 snin sussegwenți versu l-kera ta' Lm30 fis-sena, u dan permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tat-22 ta' April 1981.

Permezz ta' din il-kawża, s-soċjetà rikorrenti talbet lil Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimat jew min minnhom mill-fond stante morożità ta' ħlas ta' kera. Min-naħa tagħha, l-intimata eċċepixxiet li (1) n-notifika mhux valida stante li ma ġietx notifikata lilha fil-fond fejn hija tirrisjedi u wisq anqas mal-persuni indikati

fl-Art. 187 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u (2) is-soċjetà rikorrenti naqset milli tinterpella lill-intimata b'żewġ ittri għal zewg skadenzi.

Ikkunsidra

Illi fin-nota tagħha s-soċjetà intimata eċċepiet li hija ma hijiex il-leġittimu kontradittur.

Illi fil-verbal tat-13 ta' Ġunju 2016 is-soċjetà rikorrenti spjegat li r-raġuni għalfejn il-kawża infetħet kontra s-soċjetà intimata hija għax kienet rċeviet ċekk mingħand is-soċjetà intimata. Illi għadarba l-kawża ma gietx irtirata fil-konfront tas-soċjetà intimata, dan il-Bord ser jikkunsidra din l-eċċezzjoni sollevata mis-soċjetà intimata.

F'dawn il-proċeduri giet preżentata l-iskrittura ta' lokazzjoni minn fejn jirriżulta li fit-22 ta' April, 1981 gie ffirmat ftehim bejn Kingsway Palace Company Limited u A. Reginiano li permezz tiegħu inkera l-fond ossia l-kamra bin-numru 1K, f'Kingsway Palace Buildings, Third Floor, Kingsway, Valletta. Huwa evidenti li l-inkwilin tal-fond kien A. Reginiano u s-suċċessuri fit-titolu tiegħu u ċioe' Daniel Reginiano u sussegwentament l-intimata Janet Anna Cini.

Is-soċjetà rikorrenti argumentat li hija ġieli rċeviet ċekkijiet mis-soċjetà intimata. Filwaqt li l-Bord jinnota li ebda prova ma nġiebet fuq dan il-fatt, jirrileva li huwa minnu li pagament jista' jitwettaq minn terz.

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni hija mistħoqqa u jsegwi li m'hemmx il-ħtieġa li l-Bord jonoltra ruħhu fl-eċċezzjonijiet l-oħra tal-istess soċjetà intimata.

Ikkunsidra

Jirriżulta mill-atti li permezz ta' ittra uffiċjali datata 13 ta' Marzu 2015, li ġġib in-numru 641/2015 Kingsway Palace Company Limited interpellat lil Janet Anne Cini u lis-soċjetà Unpaused Company Limited "bħala inkwilini u okkupanti abbużivi illegali rispettivament, sabiex minnufih u entro ġimgħa mil-lum tivvakaw mill-kamra lokata bin-numru 1K fit-third floor ġewwa l-kumplex Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Valletta u troddu lura ċ-ċwieviet tal-fond lill-istess soċjetà mittenti", wara li ġew infurmati li "intkom bħala eredi tal-mejjet Reginiano, ma addivjenejtux sabiex tħallsu l-kera tal-kamra lokata skont il-ftehim, għamiltu sullokazzjoni tal-kirja b'mod abbużiv u illegali, u in vjolazzjoni tal-ftehim tat-22 ta' April 1981 u ad insaputa tal-mittenti u mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tagħna".

Illi jirriżulta mill-atti s-segweni:

- *Nhar id-9 ta' April 2015 is-soċjetà rikorrenti ma nnotifikatx lis-soċjetà Unpaused Company Limited bil-kopja tal-ittra uffiċjali;*

- *Nhar it-23 ta' April 2015 is-soċjetà rikorrenti ma nnotifikatx lil Janet Anna Cini bil-kopja tal-ittra uffiċjali;*
- *Nhar is-27 ta' April 2015 is-soċjetà rikorrenti nnotifikat lis-soċjetà Unpaused Company Limited billi ħalliet kopja tal-ittra f'idejn Alex Caruana ġewwa l-indirizz f'Marsaxlokk;*
- *Nhar is-27 ta' April 2015 is-soċjetà rikorrenti nnotifikat lil Janet Anna Cini billi ħalliet kopja tal-ittra f'idejn Alex Caruana ġewwa l-indirizz f'Marsaxlokk.*

Ikkunsidra

Dritt

Fiz-żmien rilevanti, u cioè' fis-sena 2015, l-Artikolu 187(1) tal-Kap. 12 kien jaqra:-

"In-notifika ssir bil-kunsinna ta' kopja tal-iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura għandha tkun innotifikata, jew billi dik il-kopja titħalla f'idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn wieħed fis-servizz ta' dik il-persuna jew f'idejn il-prokuratur tagħha jew persuna awtorizzata minnha biex tirċievi l-posta tagħha, fil-lok fejn toqgħod jew taħdem jew fil-post tax-xogħol jew fl-indirizz postali tagħha".

L-intimata tikkontesta t-talba tas-soċjetà rikorrenti billi ssostni li n-notifika li saret f'idejn Alex Caruana ma kinitx valida stante li hija ma tgħix fil-fond ġewwa Marsaxlokk u li l-istess Alex Caruana ma huwiex persuna li jaqa' taħt id-definizzjoni tal-art 187(1). In oltre l-intimata xehdet li Alex Caruana ma għaddielha ebda att ġudizzjarju li għalih huwa ffirma. Iben l-intimata Janet Anna Cini xehed li fl-indirizz ġewwa Marsaxlokk kien jgħix Daniel Reginiano u liema proprjetà qiegħda tigi mikrija fuq bażi short lets. Xehed li l-fond ġieli ntuża mill-familja bħala villegġjatura iżda ommu qatt ma għexet hemm filwaqt li zied jgħid li Alex Caruana ġieli kien jiġbor sigar taż-żebbuġ mill-fond ġewwa Marsaxlokk, huwa ħabib tagħhom iżda la jaħdem magħhom u lanqas ma huwa membru tal-familja tagħhom.

Sabiex tirribatti t-teżi tal-intimata, s-soċjetà rikorrenti preżentat estratt mir-registru elettorali tax-xahar ta' April 2015 mil-liema jirrizulta li l-intimata kienet effettivament registrata fil-fond 38, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk.

Minkejja dan, il-Bord jinnota li mid-dokumenti li ġew preżentati (1) mis-soċjetà rikorrenti, senjatament ir-rikors preżentat fil-15 ta' Diċembru 2011 (fn. 1 A folio 23 tal-proċess) (u cioè' madwar tliet snin qabel il-preżentata tal-ittra uffiċjali mis-soċjetà rikorrenti) mill-intimata fis-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili, għall-apertura ta' suċċessjoni ta' Daniel Reginiano; (2) mir-rappreżentat tat-Trade Licence, li jinsab a folio 95 tal-

proċess, ilkoll jirriżultaw li l-indirizz li kwotat l-intimat bħala indirizz tagħha huwa 'Apartment 13, White Hall Mansions, Luqa Briffa Street, Gżira'.

Mill-ansjem tal-provi, l-Bord huwa konvint li fil-ġurnata meta sar tentattiv ta' notifika lill-intimata, din ma kinitx għadha tabita fil-fond. Filfatt kif diġà intqal aktar 'l fuq, l-indirizz postali tagħha li hija kienet tagħti lill-diversi dipartimenti kien dak ġewwa l-Gżira. Madanakollu, l-istess intimata ma resqitx prova li wara li ma baqgħetx tgħix fl-imsemmi fond, hija ħadet ħsieb tbiddel l-indirizz postali. Għalkemm hu minnu li ma kellhiex xi obbligu f'dak is-sens, jibqa' l-fatt li kien fl-interess tagħha li tiżgura li tieġu ħsieb li l-korrispondenza tasal għandha.

Għaldaqstant l-post ta' residenza skont dokument uffiċjali u ċioe' r-registru elettorali kien dak ta' Marsaxlokk. M'hemmx prova waħda li s-soċjetà rikorrenti setgħet impliċitament tkun taf li l-intimata kienet marret tgħix ġewwa l-Gżira. Ma jirriżultax li kien hemm xi ċirkostanzi li kellhom iwasslu lis-soċjetà rikorrenti sabiex tkun taf jew tissuspetta li l-intimata ma baqax jgħix fid-dar ta' Marsaxlokk.

Fix-xhieda tagħhom kemm l-intimata kif ukoll binha xehdu li Alex Caruana ma huwiex persuna fis-servizz ta' Janet Anne Cini. Madanakollu l-Bord jirrileva li l-oneru tal-provi kien jinkombi fuq l-istess intimata sabiex tipprova li Alex Caruana ma huwiex persuna li jaqa' taħt id-definizzjoni tal-artikolu 187 tal-Kap 12.

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Bord jikkonkludi li n-notifika tal-intimata Janet Anne Cini saret u kienet waħda valida.

Ikkunsidra:

Morożità - Interpellazzjonijiet

*Biex ikollok morożità a norma tal-Artikolu 9 (a)(i) tal-Kap 69 jeħtieġ li jkunu saru żewġ interpellazzjonijiet għal ħlas għal żewġ skadenzi diversi (**Vol XLVII pl p96**). Dejjem għall-finijiet tal-istess dispost il-morożità tokkorri mhux bis-sempliċi nuqqas ta' ħlas iżda bin-nuqqas ta' ħlas fit-terminu preskritt dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Vol XLVII pl p287**).*

*Illi fis-sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Dr Francis Lanfranco et vs Tonio Caruana fl-interess ta' Messrs G. Caruana sive G. Caruana & Bros** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (fn. 2 Deċiża fit-30 ta' Settembru 2015) ġie ritenut:*

"Illi fis-sentenza John Mary Montebello vs Jessie Borg, ġew mistħarrġa l-prinċipji regolatriċi f'dina l-materja ta' morożità u dana bl-għajnuna tal-ġurisprudenza:

*(1) "Il-morożità għall-finijiet tal-Artikolu 10(a) tal-Kapitolu 109 [fil-preżent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta' ħlas *sic et simpliciter* imma*

nuqqas ta' ħlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 287**);

(2) "Rigward l-impuntwalità l-liġi ma tiddistingwix u titraċċja biss kriterju objettiv għall-aċċertament tal-impuntwalità għall-finijiet ta' talba għar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat mingħajr riferenza, in linea ġenerali u salvi eċċezzjoni kongruwi, għall-motiv subjettiv li jkun ta lok għall-istess impuntwalità" (**Kollez. Vol. L P I p 79**);

(3) "Jeħtieġ dejjem li jkunu saru żewġ interpellazzjonijiet għal ħlas għal żewġ skadenzi diversi biex ikun hemm morożità" (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**);

(4) "Il-liġi tikkontenta bil-morożità fil-kors tal-kiri ta' qabel mingħajr ma tirrestringi t-terminu għall-aħħar kirja preċedenti" (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 328**);

(5) Li jfisser li "jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera fis-sens tal-liġi fi skadenza waħda, u in segwitu s-sid jaċċetta l-kera ta' dik l-iskadenza u tal-iskadenza ta' warajha mingħajr ma jagħmel ebda riżerva, b'mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jiġi moruż fi skadenza oħra, is-sid ma hux prekluz li jaġixxi għall-iżgumbrament tal-inkwilin minħabba morożità f'żewġ skadenzi" (**Kollez. Vol. XLVI P I p 289**) (fn. 3 Deċiża fis-27 ta' Ġunju 2007).

Premess dan allura, fil-kwistjoni ta' morożità fil-ħlas ta' kera dovut, jeħtieġ li l-Bord ikun konvint minn żewġ rekwiżiti u cioè' l-ewwel li l-intimat verament kien inadempenti fl-obbligu tiegħu anke jekk tardivament u it-tieni jekk kienx hemm xi fattur li jista' jiġġustifika dik l-istess inadempjenza b'mod allura li tista' tiskolpa lill-inkwilin mill-konsegwenzi ta' dik l-inazzjoni. (ara f'dan ir-rigward **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar** App 23/11/05). Dan għaliex:

"f'materja fejn il-liġi trid tissalvagwarda d-dritt tas-sid għal ħlas tal-kera li hu wieħed mill-obbligi prinċipali tal-inkwilin, is-sanzjoni ultima tal-iżgumbrament hi naturalment meħtieġa u għandha tiġi applikata, imma dan biss f'dawk il-każijiet fejn il-liġi strettament timponiha. Id-diċitura tal-liġi għandha tiġi allura applikata, imma l-interpretazzjoni li għandha tingħata għandha tkun restrittiva, anke jekk korretta. Dan għaliex is-sanzjoni tal-iżgumbrament ma hijiex maħsuba fil-liġi bħala xi vantaġġ li jista' jakkwista s-sid bħala konsegwenza tan-non-pagament tal-kera fit-terminu stabbilit, imma bħala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligi tiegħu li jhallas il-kera. Hu għalhekk li l-ġurisprudenza hi konkordi u ma timponix is-sanzjoni tal-iżgumbrament f'dawk il-każijiet fejn id-dispost tal-liġi ma jkunx ġie osservat bi preċiżjoni jew fejn iċ-ċirkostanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment ġustifikat fl-inosservanza tal-obbligi kontrattwali tiegħu" ('Vella vs Galea', Appell 24 ta' Jannar 1997)."

Illi jrid ukoll jiġi rilevat li huwa assodat illi l-interpellazzjoni għall-ħlas tista' ssir anke bil-fomm. Dan anke għaliex il-liġi imkien ma ssemmi li din trid bilfors issir bil-miktub

(fn. 4 Ara Carmelo Briffa vs Vincent Buttigieg deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Ġunju 2003).

Jeħtieġ issa għaldaqstant isir eżami ta' dak li rriżulta mix-xhieda tal-partijiet:

Mill-provi tas-soċjetà rikorrenti rriżulta li l-unika interpellazzjoni li saret kienet permezz tal-ittra uffiċjali fuq riferita u cioè' tat-13 ta' Marzu 2015. Mix-xhieda tal-intimata u binha, li huma qatt ma kienu interpellati sabiex iħallsu l-kera, ħadd qatt ma kellimhom u wisq anqas kienu jafu b'din l-ittra uffiċjali. Salv għal dak deċiż rigwardanti l-ittra uffiċjali, din ix-xhieda kienet tikkollobora max-xhieda mogħtija in kontro-eżami minn Francesco Apap Bologna fejn spjega li s-soċjetà rikorrenti ma kinitx qed titħallas il-kera tal-fond mertu ta' din il-kawża madanakollu, lanqas ma kien avvicina lil ħadd sabiex iħallas il-kera. Xehed li kien jaf li l-intimata kienet wirtet lil Daniel Reginiano wara riċerki li kienu saru wara l-mewt ta' dan tal-aħħar, iżda qatt ma kellimha fuq il-ħlas ta' kera, u wisq anqas lil membri oħra tal-familja tagħha.

Jiġi nnutat ukoll mill-Bord li minkejja dak magħdud hawn fuq, ma saritx referenza għal liema skadenzi ta' kera kien qed isir referenza għalkemm kien evidenti li għaladarba l-ittra kienet indirizzata lill-intimata Janet Anna Cini, is-soċjetà rikorrenti kienet qed tirreferi għall-iskadenzi wara l-mewt ta' huha Daniel Reginiano. Madanakollu, ladarba s-soċjetà rikorrenti għażlet it-triq li tinterpella lill-intimata permezz ta' ittra uffiċjali, kien ikun ferm desiderabbli li l-iskadenzi jiġu indikati bi preċiżjoni bħalma solitament isir.

Illi għalhekk rriżulta li minkejja huwa minnu li l-intimata kienet naqset milli tħallas il-kera, din ma ġietx interpellata sabiex tagħmel dan ai termini tal-art 9(a)(i) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta."

L-Appell

7. Fid-9 ta' Frar, 2022 is-soċjetà appellanta ppreżentat rikors tal-appell fil-konfront tal-imsemmija sentenza appellata, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tħassar l-imsemmija sentenza, filwaqt li tilqa' it-talbiet tagħha għajr dik tal-ewwel, u dan bl-ispejjeż kontra l-appellata. Tgħid li l-aggravji tagħha huma dawn: (i) minkejja li l-Bord irrikonoxxa li n-notifika tal-appellata "saret u kienet waħda valida", laqa' in parte t-tielet eċċezzjoni tagħha; (ii) il-Bord injora

d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16; u (iii) il-Bord iddeċieda li għadarba l-kera tħallset permezz ta' ċedola ta' depożitu fil-mori tal-proċeduri, l-appellata kienet tħallset dak li kien dovut mingħandha.

8. L-appellata wiegħbet fid-19 ta' Mejju, 2022, fejn issottomettiet li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u għalhekk timmerita konferma.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mis-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellata.

10. Is-soċjetà appellanta tibda billi tissottometti li hija qegħda tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni tal-Bord fil-konfront tas-soċjetà intimata. Tgħaddi minn hawnhekk sabiex tispjega l-ewwel aggravju tagħha. Tispjega li l-proċeduri odjerni kienu ġew istitwiti quddiem il-Bord hekk kif l-appellata kienet giet interpellata fis-27 ta' April, 2015 permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tas-soċjetà appellanta *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16. Tgħid li l-Bord ħa konjizzjoni tal-imsemmija ittra, u aċċetta li n-notifika tal-intimata kienet *"saret u kienet waħda valida"*, iżda xorta waħda ddeċieda li jilqa' *in parte* t-tielet eċċezzjoni tal-appellata. Dwar it-tieni aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta tissottometti li fir-rikors promotur tagħha, ma kien hemm l-ebda riferiment għall-artikolu 9 tal-Kap. 69 kif eċċepit mill-appellata. Tgħid li madankollu l-Bord laqa' dik l-eċċezzjoni u skarta l-liġi viginti skont l-artikolu 1570 tal-Kap. 16, liema artikolu tal-liġi tgħid li ġie

ntrodott ferm wara l-artikolu 9 tal-Kap. 69. Tgħid li dan kien juri li l-leġislatur ried li ż-żewġ artikoli msemmija għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u applikati b'mod ugwali fejn hemm morożità fil-ħlas tal-kera. Wara li tiċċita d-disposizzjonijiet tal-artikoli in kwistjoni, tagħmel ukoll riferiment għas-sentenza deċiża fis-7 ta' Marzu, 2019 fl-ismijiet **Meilak vs. Galea** fir-rikors numru 153/18MV, u tissottometti li l-liġi titkellem fuq il-morożità fil-ħlas tal-kera fiż-żmien stabbilit ta' ħmistax-il jum. Tirrileva li fil-każ odjern, l-appellata kienet naqset milli tħallas il-kera għal mill-inqas erba' snin, u mbagħad għaddiet sabiex iddepożitattha taħt l-awtorità tal-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu ppreżentata fl-1 ta' Lulju, 2016. Tgħid li għalhekk hija ma tistax tifhem kif il-Bord laqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-appellata *in parte*. Is-soċjetà appellanta tirrileva, u dan mingħajr preġudizzju għas-sottomissjonijiet appena mfissrin, li sabiex jiġu osservati l-prinċipji tal-ġustizzja naturali: (a) l-appellata baqgħet fil-pussess tal-fond minkejja notifikata bl-ittra ufficjali; (b) damet xhur ma tħallas il-kera wara li giet notifikata bl-ittra ġudizzjarja. Tikkontendi li għalhekk tkun inġustizzja kbira jekk l-appellata titħalla tibqa' fil-pussess tal-fond. It-tielet aggravju tas-soċjetà appellanta jirrigwarda d-dewmien fil-ħlas tal-kera, għal iktar mill-ħmistax-il jum kontemplati fl-artikolu 1570 tal-Kap. 16. Tissottometti li minkejja l-ksur ovvjw tat-termini tal-kuntratt fil-ħlas tal-kera lis-sid, il-Bord iddeċieda li għaladarba l-kera tħallset permezz ta' ċedola ta' depożitu fil-mori tal-proċeduri, dan kien daqslikieku ma kien hemm l-ebda ksur ta' kuntratt, u għalhekk iddeċieda li jiċċad it-tieni u t-tielet talba tas-soċjetà appellanta.

11. L-appellata tirrileva li mhux kontestat il-fatt li s-soċjetà appellanta kienet għamlet tentattiv wieħed sabiex titlob il-ħlas tal-kera qabel ma ntavolat dawn il-proċeduri, iżda tikkontendi li dan ma jissodisfax dak rikjest mid-

disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Tgħid li s-soċjetà appellanta qegħda madankollu targumenta li hawn għandu jiġi applikat l-artikolu 1570 tal-Kap. 16, u dan għaliex hija taf sew li l-azzjoni tagħha tfalli jekk tistrieħ fuq l-artikolu 9 tal-Kap. 69. Għall-kuntrarju tal-insistenza tagħha li fir-rikors promotur tagħha ma kien hemm l-ebda riferiment għall-artikolu 9 tal-Kap. 69, l-appellata tirrileva li f'dak ir-rikors is-soċjetà saħansitra appellanta tgħid “...u dan ai fini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69”. Tikkontendi li l-kirja viġenti hija waħda protetta *ai termini* tal-Kap. 69 u l-Bord kien korrett meta applika din il-liġi għall-każ odjern. Filwaqt li tagħmel riferiment u tiċċita wkoll l-parti applikabbli tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, l-appellata tgħid li l-prinċipji relatati mat-tardività fil-ħlas tal-kera ġew ittrattati diversi drabi mill-Qorti, u tgħaddi sabiex tiċċita silta mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **John Mary sive Jimmy u Emmanuela sive Lily konjuġi Montebello vs. Jessie Borg** deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2007. L-appellata tgħid li minn dan kollu jirrizulta li l-liġi u l-ġurisprudenza jitolbu li għandu jkun hemm żewġ interpellazzjonijiet għal żewġ skadenzi separati. Tgħid li madankollu dan ma ġiex osservat fil-każ odjern, fejn hija ma kinitx giet notifikata bl-ebda ittra uffiċjali u saret taf biss waqt il-preżenti proċeduri permezz tal-kawża. L-appellata tissottometti li kull notifika ma saritx skont il-liġi, u għalhekk mhijiex valida, u tistqarr li hija hawn taħsibha mod ieħor minn kif jaħsibha l-Bord. Tgħid li huwa ngust kif is-soċjetà appellanta ttentat tieħu vantaġġ miċ-ċirkostanzi. L-appellata tgħid li ħareġ ċar mill-provi li mhux biss hija qatt ma rċeviet interpellazzjoni, iżda lanqas kienet taf lil min għandha tħallas il-kera, u għalhekk hekk kif ġew intavolati l-preżenti proċeduri hija għaddiet sabiex minnufih tiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Filwaqt li tagħmel riferiment għax-xhieda tagħha u ta' binha Reuben Cini, tispjega li ma kienx hemm mod li bih hija

setgħet tkun taf li l-fond in kwistjoni kien proprjetà tas-soċjetà appellanta, dan iktar u iktar meta hija tikri fond ieħor fl-istess bini u tħallas il-kera lil terzi. Tissottometti li anki jekk tirrizulta morożità fil-ħlas, din kienet ġustifikata kif irrizulta mill-provi.

12. Il-Qorti taqbel mas-sentenza appellata. Tagħraf li qabel xejn il-Bord ħa in konsiderazzjoni l-kontenut tal-ittra uffiċjali ppreżentata mis-soċjetà appellanta fit-13 ta' Marzu, 2015 fil-konfront tal-appellata u tas-soċjetà intimata, u osserva li n-notifika tal-appellata b'din l-ittra uffiċjali saret fis-27 ta' April, 2015 billi tħalliet kopja tagħha f'idejn ċertu Alex Caruana f'indirizz ġewwa Marsaxlokk. Il-Bord irrileva li l-liġi applikabbli fir-rigward tan-notifika tal-att fiż-żmien rilevanti kien is-subartikolu 187(1) tal-Kap. 12, u wara li kkunsidra d-diversi provi, iddikjara li huwa kien konvint li fil-ġurnata meta sar it-tentattiv ta' notifika tal-intimata, din ma kinitx tgħix fil-fond ġewwa Marsaxlokk. Madankollu l-Bord esprima l-fehma li l-appellata naqset milli tieġu ħsieb sabiex tbiddel l-indirizz postali tagħha meta dan kien proprju fl-interess personali tagħha. Tajjeb irrileva li għalhekk skont id-dokument uffiċjali, l-appellata kienet residenti fil-fond f'Marsaxlokk u ma kienx irrizulta li s-soċjetà appellanta setgħet tkun taf b'xi mod li l-istess appellata kienet marret toqgħod ġewwa l-Gżira. Il-Bord qal ukoll li għalkemm l-appellata u binha t-tnejn xehdu li Alex Caruana ma kienx fis-servizz tagħha, l-oneru tal-prova kien proprju jaqa' fuqha sabiex turi li huwa ma kienx persuna li jaqa' taħt id-definizzjoni tal-artikolu 187 tal-Kap. 12. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord korrettement iddikjara li n-notifika tal-appellata għandha titqies bħala waħda valida.

13. Minn hawnhekk il-Bord għadda sabiex ikkunsidra d-disposizzjonijiet tas-subinċiż (i) tal-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 fir-rigward tal-morožità fil-ħlas tal-kera. Il-Qorti tagħraf li huwa proprju hawn l-ilment tas-soċjetà appellanta fejn hija qegħda tikkontendi li l-Bord skarta d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16. Tikkontendi li m'hemm l-ebda riferiment għall-Kap. 69 fir-rikors promotur tagħha, iżda l-Qorti tirrileva li kif sewwa tgħid l-appellata, dan mhux tassew hekk u l-Qorti tosserva li filfatt jirriżulta li l-azzjoni tagħha saret proprju skont id-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi. Fit-tieni talba tagħha quddiem il-Bord, is-soċjetà appellanta saħansitra titkellem dwar nuqqas ta' ħlas *"...għal iktar minn żewġ skadenzi ta' kera..."*, nuqqas li jikkontemplah biss is-subinċiż fuq indikat, iżda mhux l-artikolu 1570 tal-Kap. 16. Għalhekk il-Qorti tagħmel tagħha l-konsiderazzjonijiet tal-Bord, u tgħid li s-soċjetà appellanta ma tistax illum tersaq quddiemha u tbiddel il-parametri tal-azzjoni tagħha sabiex tittenta twarrab sentenza li ma tiffavorixxihiex.

14. Il-Bord kompla billi sewwa rrileva li skont l-imsemmija disposizzjonijiet tal-liġi, għandhom isiru żewġ interpellazzjonijiet għall-ħlas għal żewġ skadenzi separati. Qal li għall-finijiet tal-istess dispost il-morožità tokkorri mhux bis-sempliċi nuqqas ta' ħlas, iżda bin-nuqqas ta' ħlas fit-terminu preskritt dekoribbli mill-interpellazzjoni. Il-Bord hawnhekk għamel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qrati, u rrileva li mill-provi tas-soċjetà appellanta kien irriżulta li l-unika interpellazzjoni li saret kienet proprju permezz tal-ittra uffiċjali msemmija iktar kmieni. Ikkunsidra li mix-xhieda tal-appellata u dik ta' binha, irriżulta wkoll li huma qatt ma kienu ġew interpellati sabiex iħallsu l-kera, u lanqas ma kienu jafu bl-ittra imsemmija. Ikkunsidra wkoll li din ix-xhieda kienet tikkorrabora x-xhieda in kontro-eżami ta' Francesco Apap Bologna, li qal li s-soċjetà appellanta

ma kinitx qegħda tirċievi kera, iżda huwa ma kien avvicina lil hadd sabiex din titħallas, anki lill-appellata jew xi membri oħra tal-familja wara l-mewt tal-inkwilin Daniel Reginiano.

15. Il-Bord osserva li ma kienux ġew indikati l-iskadenzi ta' kera li għalihom kien qed isir riferiment, iżda kkunsidra li għadarba l-ittra kienet indirizzata lill-appellata, is-soċjetà appellanta kienet qegħda tirreferi għal dawk l-iskadenzi tal-kera wara l-mewt ta' hu l-appellata, iżda ċertament anki din il-Qorti tosserva li kien ikun dejjem aħjar li dawn ġew indikati b'mod preċiż kif isir is-soltu. Għaldaqstant il-Bord ikkunsidra li għalkemm kien minnu li l-appellata kienet naqset milli tħallas il-kera dovuta, l-interpellazzjoni ma kinitx saret skont is-subinċiż (i) tal-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69.

16. Il-Qorti tikkondividi dawn il-ħsibijiet kollha tal-Bord u tagħmilhom tagħha. Kif diġà irrilevat iktar 'il fuq f'din is-sentenza, is-soċjetà appellanta m'għandha l-ebda raġun tilmenta mill-fatt li l-Bord naqas milli jikkunsidra d-disposizzjonijiet tal-Kap. 16, għaliex kienet hija stess li għażlet li tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u għaldaqstant l-appell tagħha ma jistax jirnexxi fejn hija naqset tħares l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 69 fl-interpellazzjoni tal-appellata.

17. Il-Qorti għalhekk ma ssibx l-aggravji tas-soċjetà appellanta ġustifikati, u tiċċadhom.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi billi tiċċad l-appell tas-soċjetà appellanta, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**