MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2024

Appell Inferjuri Numru 96/2023 LM

Rachel Pisani (K.I. nru. 159586M), Michelle sive Holly Pisani (K.I. nru. 4789M), Della Victoria O'Connor (K.I. nru. 510991M), u Saviour Pisani (K.I. nru. 964644M) għal kull interess li jista' jkollu
('l-appellati')

vs.

Simone Fosso (K.I. nru. 0102949A)
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Simone Fosso (K.I. nru. 0102949A)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fl-10 ta' April, 2024 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], li ddeċieda t-talbiet mressqa fil-konfront

tiegħu mir-rikorrenti **Rachel Pisani (K.I. nru. 159586M), Michelle sive Holly Pisani (K.I. nru. 4789M), Della Victoria O'Connor (K.I. nru. 510991M)** u **Saviour Pisani (K.I. nru. 964644M) għal kull interess li jista' jkollu** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] kif ġej:

> *"Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi:*
>
> *1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat kiser l-obbligi kuntrattwali tiegħu;*
> *2) Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-kirja ġiet itterminata ai termini tal-kuntratt relattiv;*
> *3) Jilqa' t-tielet talba u jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond 92A u B, Triq il-Qasam c/o Triq il-Wiżna, Swieqi fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.*
> *4) Jilqa' r-raba' u l-ħames talba għar-raġunijiet hawn fuq spjegati u jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' dsatax-il elf Euro, tliet mija u tnejn u sittin Euro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€19,362.58ċ) bl-imgħax legali mit-23 ta' Frar, 2023 (fn. 14: data tal-preżentata tar-rikors li dan il-Bord qiegħed iqis bħala sejħa għall-ħlas. L-ammont kien wieħed identifikat mill-bidu) sad-data tal-pagament effettiv.*
>
> *L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimat. (fn. 15: Huwa minnu li dawn ma ġewx mitluba fir-rikors promutur, madanakollu, bl-operazzjoni tal-artikolu 177 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta dawn għandhom u qegħdin jiġu meqjusa)."*

Fatti

2. Fir-rikors ippreżentat quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li fit-30 ta' Novembru, 2021, huma taw b'titolu ta' kirja kummerċjali lill-intimat, il-fondi bl-indirizz 92A u B, Triq il-Qasam, c/o Triq il-Wiżna, Swieqi [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], u li dawn il-fondi jikkonsistu f'żewġt iħwienet ħdejn xulxin, bil-fond bin-numru 92A li huwa akbar minn dak bin-numru 92B. Ir-rikorrenti spjegaw li din il-lokazzjoni kienet għal perijodu ta' għaxar snin, fejn l-ewwel sena kienet *di fermo*, filwaqt li l-kumplament tal-perijodu kien *di rispetto*, u l-kirja kellha tibda fl-1 ta' Jannar, 2022. Qalu li l-ammont ta' kera dovuta skont il-kuntratt kienet

ta' sitta u sittin Euro (€66) kuljum għall-ewwel tliet snin tal-kirja, filwaqt li għat-tliet snin ta' wara, il-kera kellha tawmenta għal sebgħin Euro (€70) kuljum, filwaqt li għall-aħħar erba' snin tal-kirja, il-kera kellha tkun ta' ħamsa u sebgħin Euro (€75) kuljum, u matul il-perijodu tal-lokazzjoni, il-kirja kellha dejjem titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Qalu wkoll li minkejja li l-intimat dejjem opera regolarment mill-istess ħwienet, huwa naqas milli jonora l-obbligi assunti minnu fil-kuntratt ta' kiri msemmi, u fil-fatt l-intimat għamel biss pagamenti tardivi u sporadiċi li koprew il-kirja mill-1 ta' Jannar, 2022 sat-28 ta' Ġunju, 2022, liema pagamenti kienu jammontaw għal ħdax-il elf, tmien mija u erbgħin Euro (€11,840). Ir-rikorrenti spjegaw li permezz ta' ittra uffiċjali 3723/2022 tal-1 ta' Settembru, 2022, l-intimat ġie interpellat sabiex iħallas l-arretrati tal-kera dovuti minnu, kif ukoll l-arretrati tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, *ai termini* tal-klawsola 8 tal-kuntratt ta' kiri. Ir-rikorrenti qalu li minkejja din l-interpellazzjoni, l-intimat għażel li jibqa' inadempjenti, u għalhekk *ai termini* tal-istess klawsola 8, din il-lokazzjoni ġiet awtomatikament itterminata, u l-inkwilin kellu jirritorna ċ-ċwievet tal-fondi lura. Ir-rikorrenti qalu li minkejja dan kollu, l-intimat baqa' jokkupa l-fondi in kwistjoni u anki baqa' joperahom kummerċjalment. Qalu li konsegwentement, l-ammont ta' kera dovuta lir-rikorrent għall-kirja tal-fondi in kwistjoni llum il-ġurnata hija ta' tmintax-il elf, mija u disgħin Euro (€18,190), liema ammont ikopri l-kera dovuta skont il-kuntratt ta' kiri bejn id-29 ta' Ġunju, 2022 sal-31 ta' Marzu, 2023. Ir-rikorrenti qalu wkoll li barra minn hekk, l-intimat waqaf milli jagħmel pagamenti għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fondi in kwistjoni, minkejja li dawn kienu a karigu tiegħu *ai termini* tal-klawsola 15(e) tal-kuntratt suċitat, u liema ħlasijiet dovuti lill-ARMS għal kontijiet tad-dawl u l-ilma pendenti, kienu jammontaw għal elf, mija u tnejn u sebgħin Euro u tmienja

u ħamsin ċenteżmu (€1,172.58). Ir-rikorrenti qalu li l-intimat għadu sallum qiegħed jagħmel użu mill-fondi għal skopijiet kummerċjali, iżda jisħaq li huwa mhux iħallas il-kera għaliex wieħed miż-żewġ fondi mikrija lilu m'għandux il-permess tal-awtoritajiet ikkonċernati. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-intimat kien jaf preċiż x'permessi kellhom il-fondi in kwistjoni qabel bdiet ir-relazzjoni lokatizja. Qalu wkoll li l-intimat għamel xi tibdil strutturali f'dawn il-fondi sabiex ikun jista' jgħaqqad żewġt iħwienet, u jużahom bħala ħanut wieħed. Ir-rikorrenti qalu li f'Settembru 2022, saret laqgħa bejn il-partijiet sabiex tiġi regolata din is-sitwazzjoni, u r-rikorrenti qablu li japplikaw għal permess wieħed li jkopri ż-żewġ proprjetajiet, b'dan illi l-intimat kellu jħallas l-arretrati kollha dovuta minnu. Ir-rikorrenti qalu li minkejja li huma applikaw kif kien jispetta lilhom, l-intimat baqa' inadempjenti fil-ħlasijiet dovuta minnu. Qalu wkoll li l-intimat qatt ma ġie mfixkel jew imwaqqaf minn xi awtorità milli jopera l-fondimikrija lilu, u qatt ma sofra xi forma ta' preġudizzju għaliex fond minnhom ma kellux il-permessi meħtieġa. Qalu li għalhekk l-intimat qiegħed jagħmel qligħ billi jopera proprjetà ta' ħaddieħor mingħajr m'huwa jħallas dak dovut minnu. In vista ta' dawn il-premessi, ir-rikorrenti talbu lill-Bord (i) jiddeċiedi li l-intimat kiser l-obbligi kuntrattwali tiegħu meta naqas milli jħallas il-kera dovuta minnu, u meta naqas milli jħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma kif kien obbligat li jagħmel; (ii) jiddikjara li l-kirja ġiet itterminata *ai termini* tal-klawsola numru 8 tal-kuntratt lokatizju wara li l-intimat naqas milli jottempera ruħhu mal-interpellazzjoni għall-ħlas li saritlu permezz tal-ittra uffiċjali numru 3723/2022; (iii) jiddikjara li l-intimat baqa' jokkupa l-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri illegalment sa minn Ottubru 2022, u konsegwentement jordnalu jiżgombra mill-fondi fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat mill-Bord; (iv) jordna lill-intimat iħallas is-somma ta'

tmintax-il elf, mija u disgħin Euro (€18,190) rappreżentanti arretrati ta' kera dovuta lir-rikorrenti, (v) u jordna lill-intimat iħallas is-somma ta' elf, mija u tnejn u sebgħin Euro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€1,172.58) għall-ispejjeż tad-dawl u l-ilma dovuta lill-ARMS.

3. Jirriżulta wkoll li minkejja li l-intimat kien debitament notifikat, dan la daħħal risposta u lanqas ma deher għas-seduti li saru mill-Bord.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza mogħtija mill-Bord fl-10 ta' April, 2024, il-Bord laqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti, u ordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fondi, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

Illi kif jirriżulta mill-iter proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimat, għad li ġie debitament notifikat, kien totalment karenti, u dan billi naqas milli jippreżenta risposta formali u anke milli jidher quddiem dan il-Bord fl-udjenzi kollha li nżammu tul is-smigħ ta' din il-kawża.

Illi b'mod naturali, dan in-nuqqas ta' parteċipazzjoni fil-proċess ġudizzjarju ftit jista' jkun ta' għajnuna għalih. Wara kollox, huwa ben risaput illi d-disponibbilità tal-provi hija mħollija fil-poter dispożittiv tal-parti (fn. 8: Kif tajjeb jgħid il-ġurista Francesco Ricci fl-opra tiegħu **Commento al Codice di Procedura Civile Italiano** *"*Il convenuto può difendersi in doppio modo; respingendo cioe' semplicemente le contrarie pretese, ovvero elevando altre pretese che elidano quelle dell'attore. Nella prima ipotesi, nulla affera, ma nega quanto ha aserito l'attore; quindi a lui non può farsi carico di prova alcuna. Nella seconda invece, il convenuto non solo nega, ma afferma a sua volta; ed è giusto che tale affermazione, in omaggio al principio d'eguaglianza, non proca effetto se non sia provata" – Vol. II, Delle Prove, Delle Sentenze e Dei Mezzi Per Imugnarle, Eugenio e Filippo Cammelli, 1886, *a fol. 9. Mix-xena lokali imbagħad issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Carmelo Bezzina et vs John Portelli et****, (App. Ċiv. Nru. 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta'*

Mejju, 2007 fejn ġie mfakkar hekk: "Ma jidhirx li hemm għalfejn jiġi ripetut illi f'kull djalettika proċesswali hu mħolli fil-poter esklussiv u dispożittiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduċi u jekk hu veru li l-ġudikant irid jiddeċiedi in bażi għall-provi sottoposti lilu, il-prinċipju imperanti jibqa' dak ġenerali fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija għas-sostenn tad-domanda, sija għat-tisħiħ tal-eċċezzjoni". *Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet* ***Fallon Grech Blackman vs Lara Filletti****, (App. Ċiv. Nru: 474/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju, 2014 fejn dwar dan intqal hekk:* "B'danakollu dan ma jfissirx, ukoll, illi kien hemm xi obbligu fuq it-Tribunal f'dan il-każ li jikkonduċi hu l-provi tal-partijiet."), *u dan il-Bord, ċertament ma jistax issa jagħmel dak li kien jispetta lill-intimat li jagħmel fil-kawża, anke għaliex* qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire. *(fn. 9: "*Chi subisce un danno per propria colpa, non si considera averlo subito." Brocard 3983, **Dizionario dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII Ediz, 2011, *a fol. 37). Madanakollu, dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-teżi tar-rikorrenti bis-sempliċi fatt li ma tiġix ippreżentata kontestazzjoni formali bil-miktub. (fn. 10: F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Joseph Camilleri et vs Anthony Aquilina****, (App. Nru. 5/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Novembru, 2016 fejn intqal hekk:* "Kif qorti għandha, "kull dritt tirrileva, anke indipendentement mill-inizjattiva tal-parti konvenuta, in-nuqqas ta' dawk l-elementi li jsostnu l-fundament tal-pretensjoni tal-atturi. Dan jiġri dejjem, ukoll fejn parti mħarrka tkun fi stat kontumaċjali." (Maria Concetta Pons vs Carmelo Degabriele, 20 ta' Novembru, 2009), l-istess dritt għandu l-Bord. *B'żieda ma' dan, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Maurice Borg et vs Robert Spiteri****, (App. Nru: 137/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Ġunju, 2018 fejn ġie rrimarkat hekk:* "Mad-daqqa t'għajn jidher li bl-artikolu 30 l-Bord għandu jdejh marbutin. Però f'dan il-każ tressqu provi dokumentarji u xehed l-attur. Il-qorti ma tarax kif abbażi ta' dawk il-fatti l-Bord seta' jagħlaq għajnejh u jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti qiesu xejn mhu xejn." *Wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ġie raġunat u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet* ***Michelangelo Camilleri vs Silvio Falzon****, (App. 84/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar l-14 ta' Jannar, 2015. Dan il-prinċipju ġie ulterjorment imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet* ***Emanuel Garzia et vs Paul Ellul****, (Rik. Nru.: 232/2020) mogħtija nhar il-25 ta' Marzu, 2024).*

Illi l-Bord jinsab sodisfatt bix-xhieda tar-rikorrenti Rachel Pisani, li naturalment ma ġietx kontradetta, kif ukoll mad-dokumenti annessi mar-rikors promutur. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti ressqu provi tajbin fir-rigward tal-pendenzi tad-dawl u ilma. Tajjeb jingħad li dawn setgħu jiġu reklamati mir-rikorrenti stess għaliex il-kontijiet huma intestati fuq isimhom (fn. 11: Fost oħrajn, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż

fis-sentenza fl-ismijiet ***Lucienne Portelli vs Anthony Scicluna et****, (App. Nru: 314/2013) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-19 ta' Mejju, 2017), iżda ma jistax jintalab li l-intimat iħallas direttament lil ARMS Ltd, għaliex din l-aħħar soċjetà tagħraf biss lir-rikorrenti. L-ammont huwa dovut lir-rikorrenti direttament mill-intimat. L-istorja kienet tkun differenti li kieku l-kont kien intestat fuq l-intimat biss, sakemm ma tkunx inġabet prova ta' xi surroga. (fn. 12: issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Johanna Zammit et vs Raymond Dark****, (Rik. Nru: 695/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar l-24 ta' Frar, 2021, fejn intqal hekk: "*ii. Kontijiet tad-dawl u l-ilma In kwantu għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma, mid-dokumenti esebiti minn Reuben Bonnici (fol. 42 et seq) jirriżulta li l-kontijiet mhumiex reġistrati f'isem ir-rikorrenti u għalhekk l-ammonti dovuti lil ARMS mhumiex dovuti minnhom iżda mill-intimat. F'każ li l-intimat jibqa' moruż fil-ħlas lill-ARMS u l-ammont dovut jitħallas mir-rikorrenti, ir-rikorrenti dejjem għandhom dritt ta' rivalsa fuq l-intimat.")

Illi finalment imbagħad, il-Bord iqis li r-raġuni għat-terminazzjoni hija wkoll ġustifikata, u dan wara eżami tal-klawsola relattiva tal-kuntratt tal-kiri u bil-fatt li qabel dawn il-proċeduri seħħet interpellazzjoni permezz ta' ittra uffiċjali. (fn. 13: debitament notifikat kif jirriżulta mit-timbru a tergo ta' fol. 14).

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fis-26 ta' April, 2024, l-intimat talab lil din il-Qorti jogħġobha tirrevoka u tħassar is-sentenza tal-Bord tal-10 ta' April, 2024, u d-digriet tas-17 ta' Jannar, 2024, u minflok tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li tiddikjara li l-appellant ma ġiex debitament notifikat b'dawn il-proċeduri.

6. L-appellant qal li huwa sar jaf b'dawn il-proċeduri li ġew istitwiti kontra tiegħu, wara li r-rappreżentanti legali tiegħu kienu qegħdin jaqraw id-deċiżjonijiet tal-Qrati għal skopijiet akkademiċi. Qal li huwa qatt ma ġie notifikat bir-rikors u bl-avviż tas-smigħ, u għalhekk ma setax jidher f'dawn il-proċeduri sabiex jiddefendi d-drittijiet tiegħu. L-appellant spjega li bejn il-partijiet hemm proċeduri separati dwar l-istess mertu, li jinsabu pendenti quddiem il-Bord li

Jirregola l-Kera fl-ismijiet 'Simone Fosso vs Saviour Pisani' (88/2023 CG), fejn huwa qiegħed jitlob lill-Bord jiddikjara li l-proprjetà mikrija lilu 92A u 92B, Triq il-Qasam c/o Triq il-Wiżna, Swieqi, hija afflitta minn mankamenti u/jew difetti li jfixklu jew inaqqsu l-użu tal-istess proprjetà, u għalhekk talab lill-Bord jillikwida d-danni sofferti minnu, u sabiex il-Bord jiddikjara l-kera li huwa għandu jħallas. L-appellant qal li l-kawża hija kollha kemm hi dwar il-kuntratt ta' kiri tat-30 ta' Novembru, 2021, permezz ta' liema, huwa kera mingħand l-appellati b'titolu ta' kirja kummerċjali l-fondi 92A u 92B, Triq il-Qasam, c/o Triq il-Wiżna, Swieqi, u l-appellati talbu lill-Bord jiddikjara li l-appellant naqas milli jonora l-obbligi kuntrattwali tiegħu, meta ma ħallasx il-kera dovuta u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma. L-appellati talbu wkoll lill-Bord jordna l-iżgumbrament tal-appellant mill-fond.

7. L-appellant qal li bid-digriet tas-17 ta' Jannar, 2024, il-Bord iddikjara li huwa ġie debitament notifikat bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni *ai termini* tal-artikolu 187 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement ladarba l-appellant naqas milli jdaħħal ir-risposta tiegħu, iddikjara wkoll li huwa kontumaċi. L-appellant qal li wara li ġew ippreżentati l-provi tal-appellati, il-Bord iddeċieda l-kwistjoni billi laqa' t-talbiet kollha tal-appellati, u ordna lill-appellant iħallas is-somma ta' €19,362.58ċ, kif ukoll ordna lill-appellant jiżgombra mill-fondi fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data tas-sentenza. L-appellant jikkontendi li huwa ma ġiex debitament notifikat, u l-proċedura kkontemplata fl-artikolu 187 tal-Kap. 12 ġiet applikata b'mod li mhux korrett. Konsegwenza ta' dan, il-proċeduri odjerni ġew deċiżi mingħajr ma huwa ngħata smigħ xieraq, jew tħalla jressaq id-difiża tiegħu għat-talbiet imressqa mill-appellati.

8. L-appellant qal li mill-atti proċesswali għandu jirriżulta li t-tentattivi ta' notifika saru fl-indirizz 'Circle Apartments', 6C, Triq H. Calleja Schembri, l-Imsida, u l-proċedura tal-affissjoni ġiet eżegwita wkoll f'dan l-indirizz. Qal li kif jirriżulta mill-estratt tar-Reġistru Elettorali, jirriżulta li huwa jirrisjedi fil-fond Flat 3, Ocean Drive, Blk. B, Triq il-Qawra, San Pawl il-Baħar, u għalhekk jirriżulta li n-notifika tiegħu ma saritx fl-indirizz fejn huwa qiegħed jirrisjedi, u għalhekk il-proċedura stabbilita mil-liġi ġiet eżegwita b'mod skorrett. L-appellant qal li għalhekk għandu jirriżulta li n-notifika bil-pubblikazzjoni u bl-affissjoni saret f'indirizz ħażin, minkejja li l-appellati kienu infurmati bl-indirizz attwali tiegħu. L-appellant qal li għandu jirriżulta li huwa ma kienx debitament notifikat bil-proċeduri odjerni, u l-artikolu 187 tal-Kap. 12 ġie applikat b'mod skorrett mill-Bord, kif ukoll in-notifika ma tistax titqies li hija waħda valida, u għalhekk kemm id-digriet tal-Bord tas-17 ta' Jannar, 2024, kif ukoll is-sentenza tal-Bord tal-10 ta' April, 2024, jimmeritaw li jiġu mħassra u revokati.

__Ir-Risposta tal-Appell__

9. L-appellati fir-risposta tagħhom spjegaw li huma għamlu diversi tentattivi ta' notifika tal-appellant, kif jirriżulta mir-riferti li hemm fil-proċess. L-ewwel tentattiv ta' notifika sar fit-22 ta' Ġunju, 2023, ieħor fit-30 ta' Awwissu, 2023, u t-tielet wieħed fit-3 ta' Ottubru, 2023, fejn kull darba ġie riferut mill-purtier li *'ma fetaħ ħadd'*. Fis-seduta tat-30 ta' Ottubru, 2023, tenut kont it-tliet riferti negattivi, il-Bord awtorizza lill-appellati jipproċedu bil-proċedura tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni. In-notifika permezz tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern saret fil-5 ta' Diċembru, 2023, u konsegwentement saret ukoll il-pubblikazzjoni f'żewġ gazzetti lokali fis-7 ta' Diċembru, 2023 u fl-14 ta' Diċembru, 2023

rispettivament. L-appellati spjegaw li sadanittant l-affissjoni kienet ġiet eżegwita fl-14 ta' Novembru, 2023, fl-indirizz Circle Apartments, 6C, Triq H. Calleja Schembri, l-Imsida. Qalu li peress li l-proċedura kollha kkontemplata fl-artikolu 187 tal-Kap. 12 ġiet eżegwita, il-Bord li Jirregola l-kera, fis-17 ta' Jannar, 2024, ikkonstata li ma ġiet ippreżentata l-ebda risposta, u ddiferixxa l-kawża għall-provi tal-appellati. L-appellati qalu li huma ma kellhom l-ebda informazzjoni li turi li l-appellant kien bidel l-indirizz tiegħu, u li ma kienx għadu jirrisjedi ġewwa Circle Apartments, 6C, Triq H. Calleja Schembri, l-Imsida, u dan għal numru ta' raġunijiet. L-appellati qalu li l-ittra ġudizzjarja numru ta' reġistrazzjoni 3723/22, ġiet notifikata b'suċċess lill-appellant ġewwa l-indirizz tal-Imsida fis-27 ta' Settembru, 2022, u waqt it-trattazzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1895/2023/1NB dwar l-istess mertu, l-appellant innifsu stqarr li huwa kien jaf li għandu kawża għall-iżgumbrament mill-fond, li jfisser għalhekk li huwa kien jaf b'dawn il-proċeduri. Fil-fatt l-avukat tal-appellant innifsu ammetta: *"Naf li daħlet* (il-kawża għall-iżgumbrament*) għax kont qed infittex."* L-appellati qalu li dan ifisser li l-appellant kien jaf bil-proċeduri odjerni, u mhuwiex minnu li huwa sar jaf bihom biss wara li ngħatat is-sentenza tal-Bord. L-appellati qalu li huma ma kellhom l-ebda raġuni għalfejn jiddubitaw li l-indirizz fejn saret in-notifika permezz tal-affissjoni kien l-indirizz tal-Imsida, ladarba huma kienu diġà rnexxielhom jinnotifika lill-appellant f'dak l-indirizz b'atti preċedenti.

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

10. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula

mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati.

L-Aggravju: *[Il-proċedura kkontemplata fl-artikolu 187 tal-Kap. 12 ma ġietx eżegwita b'mod korrett; konsegwenza ta' dan l-appellant ma ngħatax smigħ xieraq]*

11. L-appellant jgħid li huwa qatt ma ġiet notifikat b'dawn il-proċeduri kontra tiegħu, li huwa qatt ma ġie notifikat bir-rikors u bl-avviż tas-smigħ ta' dawn il-proċeduri, u għalhekk huwa ma setax jipparteċipa fihom. Jgħid ukoll li għalhekk il-Bord kien żbaljat meta ddeċieda li huwa ġie debitament notifikat bil-mezz tal-pubblikazzjoni u tal-affissjoni *ai termini* tal-artikolu 187 tal-Kap. 12, u li huwa kontumaċi. L-appellant jgħid li t-tentattivi ta' notifika tiegħu bl-atti ta' dawn il-proċeduri, saru ġewwa l-fond 'Circle Apartments', 6C, Triq H. Calleja Schembri, l-Imsida, u l-affissjoni saret f'dak l-indirizz ukoll. Qal li huwa jgħix fl-appartament Flat 3, Ocean Drive, Block B, Triq il-Qawra, San Pawl il-Baħar, u għalhekk għandu jirriżulta li n-notifika ma saritx fl-indirizz fejn huwa jirrisjedi, bir-riżultat għalhekk li l-proċedura stabbilita fil-liġi ma saritx b'mod korrett. L-appellant qal li l-appellati kienu jafu l-indirizz tiegħu fejn hu, u għalhekk għandu jiġi deċiż li huwa qatt ma ġie debitament notifikat b'dawn il-proċeduri.

12. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ jirriżulta li saru tliet tentattivi ta' notifika tal-appellant fl-indirizz tal-Imsida, u jirriżulta li kull darba li mar il-purtier bl-att promutur, ma fetaħlu ħadd. Kien għalhekk li l-appellati kisbu l-awtorizzazzjoni tal-Bord sabiex ikunu jistgħu jipproċedu bin-notifika bil-mezz tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni, liema affissjoni saret fl-indirizz tal-Imsida. L-appellati qalu li

huma ppruvaw jinnotifikaw lill-appellant f'dan l-indirizz, għaliex preċedentement huma kienu nnotifikawh b'suċċess b'ittra ġudizzjarja fl-istess indirizz. Qalu wkoll li l-appellant mhuwiex ikun veritier meta jgħid li huwa ma kellux mod kif isir jaf b'dawn il-proċeduri kontra tiegħu, u li huwa sar jaf bihom biss meta r-rappreżentant legali tiegħu kien qiegħed jagħmel eżerċizzju akkademiku dwar sentenzi li jingħataw mill-Qrati tagħna, u sab is-sentenza li ngħatat kontra tiegħu mill-Bord. L-appellati qalu li fil-fatt ir-rappreżentant legali tal-appellant kien qal b'mod ċar fil-proċeduri tal-mandat ta' inibizzjoni li kien hemm pendenti bejn il-partijiet, li huwa kien jaf li hemm proċeduri għall-iżgumbrament tal-klijent tiegħu mill-fondi.

13. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Micallef *vs.* A.M. Printing Limited**[1], fejn il-Qorti qalet hekk:

> *"Ma jirriżultax li kien hemm xi ċirkostanzi li kellhom iwasslu lill-konvenuta sabiex tkun taf jew tissuspetta li l-attur ma baqax jgħix fid-dar tal-Imsida. Għaldaqstant, il-post tar-residenza tal-appellant ma kienx magħruf għall-kumpannija appellata. Skont l-artikolu 187(3) tal-Kap. 12 hu biss fejn hu magħruf il-post tar-residenza tal-persuna li għandha tiġi notifikata, li hemm bżonn li titwaħħal kopja tal-att ġudizzjarju mal-bieb ta' dik ir-residenza. F'dan il-każ hu evidenti li l-appellanti ma kellhiex tagħrif dwar il-post tar-residenza tal-appellant. Għaldaqstant, in-notifika li saret hi xorta valida."*

14. Il-Qorti tqis li l-aħjar prova dwar l-għarfien li kellu l-appellant tal-proċeduri mibdija kontra tiegħu, minkejja li xorta waħda għażel li jibqa' kontumaċi, hija l-istqarrija li għamel l-avukat difensur tiegħu waqt is-smigħ tal-proċeduri tal-mandat ta' inibizzjoni li kien hemm bejn il-partijiet, fejn dan stqarr

[1] 23.11.2020.

quddiem il-Qorti, u anki jekk mhux bil-ġurament xorta waħda din għandha l-valur probatorju tagħha ladarba saret minn avukat li qiegħed jirrappreżenta parti quddiem Qorti, li huwa kien jaf li bil-proċeduri istitwiti mill-appellati għall-iżgumbrament tal-appellant mill-fondi in kwistjoni. Il-Qorti tgħid li fil-każ odjern, strettament lanqas ma kien hemm il-ħtieġa li jitwaħħal l-att mal-bieb tar-residenza tal-appellant, biex jitqies li saret in-notifika, ladarba l-indirizz tiegħu ma kienx magħruf u ma kienx hemm mezz kif l-appellati jkunu jafu bil-bidla fl-indirizz tal-appellant. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-artikolu 187(3) tal-Kap. 12 jippermetti li, fejn il-post tar-residenza tal-persuna ma jkunx magħruf, il-qorti tista' tordna illi n-notifika ssir billi titwaħħal kopja tal-att fil-post, fil-belt jew fid-distrett fejn soltu jitwaħħlu atti uffiċjali, u billi dik l-iskrittura jew atti jinħarġu fil-qosor fil-Gazzetta tal-Gvern, u f'ġurnal ta' kuljum wieħed jew iktar minn wieħed skont kif il-qorti tiddeċiedi, u, meta jkun possibbli, jekk il-post tar-residenza jkun magħruf, billi titwaħħal kopja tal-iskrittura mal-bieb ta' dik ir-residenza. Għaldaqstant mhux neċessarju li biex in-notifika ta' att titqies li saret validament, irid ikun hemm it-twaħħil tal-att mal-bieb tar-residenza tal-persuna li qiegħda tiġi nnotifikata, għaliex fejn l-indirizz ta' tali persuna ma jkunx magħruf, l-att jitqies li ġie nnotifikat xorta waħda bit-twaħħil ta' kopja tal-att fil-post, fil-belt jew fid-distrett fejn soltu jitwaħħlu atti uffiċjali, u bil-pubblikazzjoni tal-att fuq il-Gazzetta tal-Gvern u fuq ġurnal wieħed jew tnejn ta' kuljum. F'dan il-każ jirriżulta li l-att ġie ppubblikat fuq il-Gazzetta tal-Gvern u f'żewġ ġurnali ta' kuljum, u għalhekk l-appellant qiegħed jitqies li ġie validament notifikat. In vista ta' dawn iċ-ċirkostanzi, kif ukoll tal-fatt li kien l-avukat difensur tal-appellant stess li ddikjara fil-qorti li huwa kien jaf bil-proċeduri tal-iżgumbrament mibdija

kontra l-klijent tiegħu, il-Qorti sejra tiddeċiedi li r-rikors tal-appell tal-appellant għandu jiġi miċħud.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddisponi minn dan l-appell, billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Bord tal-10 ta' April, 2024 u d-digriet tal-Bord tas-17 ta' Jannar, 2024, fl-intier tagħhom.

L-ispejjeż ta' dan l-appell fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur