MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2025

Appell Inferjuri Numru 252/2024 LM

PNA Holdings Limited (C 90361)
('l-appellata')

vs.

Joseph Edmund sive Jesmond u Anna Marie konjugi Mejlaq (K.I. nri. 178573M u 343374M)
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Joseph Edmund sive Jesmond** u **Anne Marie konjugi Mejlaq (K.I. nri. 178573M u 343374M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] mis-sentenza mogħtija fl-24 ta' Settembru, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tas-soċjetà

rikorrenti **PNA Holdings Limited (C 90361)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] kontra tagħhom, kif ġej:

"Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza bil-mod segwenti:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jordna li l-intimati jiżgumbraw mill-postijiet mertu ta' dawn il-proċeduri u dan fi żmien tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza;
2. Jilqa' t-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba;
4. Jilqa' r-raba' talba;
5. Jilqa' limitatament il-ħames talba (fn. 16: Dan għaliex il-likwidazzjoni tal-penali sejra tinħadem illum) u b'hekk jordna li l-intimati jħallsu lis-soċjeta rikorrenti l-ammont ta' erba' u għoxrin elf, ħames mija u sitta u sittin euro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€24,566.85ċ) bħala arretrati ta' kera u dan bl-imgħax mill-31 ta' Mejju, 2024 (fn. 17: data tal-preżentata tal-kawża), kif ukoll jordna li l-intimati jħallsu s-somma ta' tlett elef, tliet mija u sitta u erbgħin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€3,346.72ċ) (fn. 18: Bilanċ jinsab a fol. 122 tal-proċess) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza (fn. 19: dan għaliex qiegħed jingħata llum) u kif ukoll jordna li l-intimati jħallsu s-somma ta' ħamsa u sittin elf u mitejn euro (€65,200) (fn. 20: fil-kuntratt relattiv għall-appartament ġiet miftiehma s-somma ta' tliet mitt Euro kuljum (€300). Fil-kuntratt relattiv għall-garaxx ġiet miftiehma s-somma ta' mitt Euro (€100) kuljum. Dan iġib total ta' erba' mitt Euro (€400) kuljum. It-terminazzjoni seħħet fil-15 ta' April, 2024 u qiegħda tiġi komputata s-somma tad-data ta' din is-sentenza. B'hekk il-formula li ntużat hija din: €400 x 163 ġurnata = €65,200) rappreżentanti penali skont il-kuntratti relattiv, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv. (fn. 21: Dwar terminu ta' dekorrenza t'imgħaxijiet differenti fl-istess sentenza, il-Bord jagħmel referenza għal dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet David Cutajar vs Aaron Schembri (Rik. Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar, 2024 (mhux appellata).

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dik tal-ittra uffiċjali (fn. 22: ma hemmx prova li dik in atti ġiet notifikata u lanqas ġie indikat in-numru tagħha) jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati. (fn. 23: Artikolu 40 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)"

<u>Fatti</u>

2. Dawn huma proċeduri sommarji speċjali skont l-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li s-soċjetà rikorrenti istitwiet quddiem il-Bord bħala sid il-

proprjetà 7, Spinola Point, Flat 3, Triq Mons. Guido Calleja, San Ġiljan u tal-garaxx fl-istess blokka [minn issa ’il quddiem ‘il-fond’], wara li l-intimati naqsu milli jħallsu l-kera dovuta minnhom, naqsu milli jħallsu l-kontijiet dovuti lil ARMS Limited, baqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni bi ksur tal-kuntratt ta’ kirja, u baqgħu inadempjenti minkejja li ntalbu jiżgumbraw mill-imsemmi fond.

Mertu

3. Is-soċjetà rikorrenti qalet lill-Bord li hija s-sid tal-fond, u spjegat li l-appartament u garaxx kienu sal-14 t’April, 2024, mikrija separatament lill-intimati permezz ta’ żewġ skritturi privati. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li tul l-okkupazzjoni tal-fond b’titolu ta’ kirja, l-intimati inkorrew ammont sostanzjali ta’ arretrati, u għalhekk għandhom jagħtu lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta’ erbgħa u għoxrin elf, ħames mija, sitta u sittin Euro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€24,566.85) f’arretrati ta’ kera. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li tul l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond b’titolu ta’ kirja, l-intimati inkorrew arretrati sostanzjali ta’ ħlasijiet dovuta lil ARMS Limited, u għalkemm l-arretrati tal-ħlasijiet tad-dawl u l-ilma ma ġewx mgħarrfa lis-soċjetà rikorrenti, ser tkun hi li ser ikollha tagħmel tajjeb għall-pendenzi dovuti, u dan sabiex tkun tista’ tagħmel użu minn dawn is-servizzi fil-fond proprjetà tagħha. Qalet ukoll li minkejja li l-kuntratt ta’ kiri ttermina fl-14 t’April, 2024, l-intimati baqgħu fl-okkupazzjoni tal-proprjetà tagħha bi ksur tal-kuntratti ta’ kiri ffirmati bejn il-partijiet. Ir-rikorrenti spjegat li skont il-kuntratti ta’ kiri, għal kull ġurnata ta’ tardività sabiex l-intimati jiżgumbraw mill-imsemmija fondi, ġiet stipulata penali ta’ €300 għal kull ġurnata fil-każ tal-appartament, u penali ta’ €100 għal kull ġurnata ta’ tardività

fil-każ tal-garaxx. Qalet li meta ntalbu jiżgumbraw mill-fond, l-intimati baqgħu inadempjenti, u huwa għalhekk li hija kellha tistitwixxi dawn il-proċeduri sommarji, għaliex hija żgura li l-intimati m'għandhom l-ebda difiża x'jagħtu għat-talbiet tagħha. Ir-rikorrenti talbet lill-Bord jagħti sentenza fl-ewwel dehra skont l-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni; jiddikjara li l-intimati huma debituri tagħha fl-ammont ta' €24,566.85 rappreżentanti arretrati ta' kera li għadhom ma tħallsux minnhom; jiddikjara li l-intimati huma debituri tagħha f'ammont li jrid jiġi stabbilit tul il-mori tal-kawża fir-rigward tal-arretrati tal-kontijiet ta' ARMS Limited għas-servizzi tad-dawl u l-ilma; jiddikjara li l-intimati huma responsabbli għall-ħlas ta' penali stabbiliti fil-klawsoli 2.10 u 2.6 tal-ftehim ta' kiri bejn il-partijiet; u jikkundanna lill-intimati għall-ħlas tal-ammonti kollha pretiżi mis-soċjetà rikorrenti.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

4. Il-Bord, fis-sentenza tiegħu tal-24 ta' Settembru, 2024 iddeċieda l-vertenza li kellu quddiemu, billi laqa' t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**<u>Ikkunsidra</u>***
>
> *Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali. (fn. 6: hekk imsejħa proċedura bil-"giljottina"). Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti.*
>
> *Illi għal dan il-Bord, l-intimat ma seħħlux juri li għandu eċċezzjonijiet validi xi jressaq bħala difiża għal dawn il-proċeduri.*

*Illi l-Bord jaqbel li bħala prinċipju, dawn it-tip ta' proċeduri huma strapp u eċċezzjoni għall-proċeduri ordinarji u għall-prinċipju tal-*audi alteram partem. (*fn. 7: Ara f'dan is-sens dak li ntqal u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **__Billboard Advertising Limited vs Stefan Vassallo__**, (App. Ċiv. Nru.: 441/2011/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-6 ta' Frar, 2015). Huwa minnu wkoll li fi proċeduri bħal dawn similment bħal fi proċeduri mressqa taħt l-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), l-intimat jinsab fi stat ta' żvantaġġ għaliex għandu l-oneru li juri li għandu difiża u ma jistax sempliċement jikkontesta t-talba tar-rikorrent, ġaldarba din tkun konformi mal-liġi. (fn. 8: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **__Meander Company Limited vs Pacifico Bezzina__**, (App. Ċiv. Nru: 1173/2010/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar l-24 ta' April, 2015). Dan l-oneru jrid li konvenut juri li għandu difiżi validi x'jagħti u mhux kull tip t'allegazzjoni għandha titqies bħala eċċezzjoni ta' dik in-natura, anke jekk l-eżami huwa wieħed* prima facie. *Dan għaliex, jekk awtorità ġudikanti dejjem tagħti ċans lil xi konvenut li jressaq risposta sempliċiment għax jgħid li għandu eċċezzjonijiet, din il-proċedura tispiċċa waħda inutili. (fn. 9: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **__Antonella Mizzi vs Jean Claude Micallef__**, (App. Ċiv. Nru: 1072/22/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-19 ta' Ottubru, 2023).*

*Illi tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel. (fn. 10: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **__Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited__** (Rik. Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-20 ta' Lulju, 2020).*

Illi rigwardanti l-allegazzjoni tal-konvenut li l-kirja rigwardanti l-appartament ma ġiex rreġistrat, il-Bord iqis li din hija allegazzjoni li ngħatat in extremis. *Il-Bord fl-atti għandu ittra ta' terminazzjoni (fn. 11: a fol. 100 tal-proċess), li tindika li l-Awtorità tad-Djar kienet hekk ġiet informata u li t-terminazzjoni kienet qiegħda ssir* ai termini *tal-artikolu 9(1) tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Illi rigward il-pagament t'arretrati, il-Bord ma jaqbilx li din hija eċċezzjoni valida. Anzi semmai, il-pagament li seħħ jista' ġustament jitqies bħala aċċettazzjoni tad-dejn. (fn. 12: artikolu 1147 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-pagament li semma l-intimat, fi kwalunkwe każ, diġà jinsab debitament imnaqqas mir-rendikont in atti. (fn. 13: issir referenza għal żewġ pagamenti, wieħed ta' €1,500 u ieħor ta' €3,000, magħmula fl-1 ta' April, 2024, a fol. 23 tal-proċess).

*Illi mill-bqija u wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha mressqa, isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba (fn. 14: Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **__Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri__**, (App. Nru:*

121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar, 2017) u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess. Is-soċjetà rikorrenti mxiet sew fit-termini tal-kuntratti relattivi u għalhekk l-intimati għandhom jitqiesu li qegħdin jokkupaw il-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri b'mod illegali u dan mill-15 ta' April, 2024. Naturalment, mingħajr ħtieġa t'elaborazzjoni twila, f'dak il-mument skatta wkoll l-obbligu tal-ħlas tal-penali, liema penali ġew maqbula f'każ ta' dewmien fl-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni tal-intimati; f'dan il-każ l-iżgumbrament. B'hekk il-Bord lanqas jista' jtaffi l-istess penali hemm maqbula. (fn. 15: rilevanti hawn huwa l-artikolu 1122(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)."

L-Appell

5. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-14 ta' Ottubru, 2024, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"... jogħġobha tħassar, tannulla u tirrevoka kompletament kemm l-Ordni tad-Dispensa tas-Smigħ u kif ukoll is-Sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-24 ta' Settembru, 2024 fl-atti tar-rikors fl-ismijiet PNA Holdings Limited (C 90361) vs Joseph Edmund sive Jesmond u Anna Marie konjugi Mejlaq (KI nru. 178573M u 343374M) *u konsegwentement jew tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi fl-interità tagħhom jew alternattivament tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord sabiex il-proċeduri jinstemgħu fil-kors ordinarju tagħhom.*

Bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjetà attriċi appellata."

6. L-appellanti jibbażaw ir-rikors tal-appell tagħhom fuq ħames aggravji ewlenin: (i) li l-Bord kien żbaljat meta mexxa bid-dispensa tas-smigħ, meta kien ċar li huma qatt ma ġew notifikati bl-ittra uffiċjali bil-*congedo* sabiex jivvakaw mill-fond wara l-14 ta' April, 2024, kif ukoll l-intimazzjoni sabiex jivvakaw minħabba allegata morożità; (ii) li tenut kont tal-obbligi legali ġodda introdotti bl-emendi leġislattivi riċenti fil-liġijiet regolanti l-kirjiet, id-dispensa tas-smigħ f'każijiet bħal dawn hija problematika għaliex l-appellanti ma ngħatawx opportunità xierqa sabiex iqajmu eċċezzjonijiet ibbażati fuq dawn l-obbligi

ġodda ta' ordni pubbliku li għandu sid il-kera; (iii) li minn kif inhuma postulati t-talbiet tal-appellati, jidher li t-talba għad-dispensa tas-smigħ saret biss fir-rigward tal-ewwel talba li tikkonċerna biss l-iżgumbrament tal-appellanti mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u l-Bord mexxa ħażin u *ultra* u *extra petita* meta ddeċieda l-kumplament tat-talbiet l-oħrajn bid-dispensa tas-smigħ; (iv) li l-Bord qatt ma seta' jilqa' t-tielet talba bid-dispensa tas-smigħ, u dan għaliex fid-diċitura tat-talba stess, is-soċjetà appellata stqarret li l-ammont mitlub li jirrappreżenta l-arretrati tal-kontijiet ta' ARMS Ltd ser jiġi stabbilit fil-mori tal-kawża, u fil-fatt b'konsegwenza tad-dispensa tas-smigħ, ma nġabet l-ebda prova mis-soċjetà appellata dwar dawn l-ammonti; (v) li meta laqa' r-raba' talba bid-dispensa tas-smigħ, il-Bord inġustament innega lill-appellanti l-opportunità li jikkontestaw l-impożizzjoni ta' penali drakonjani u estortivi mis-soċjetà appellata, jew li jitolbu l-mitigazzjoni tal-istess *ai termini* tal-liġi.

7. L-appellati wieġbu għar-rikors tal-appell tal-appellanti billi qalu li (i) fl-ewwel lok, l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għaċ-ċirkostanzi odjerni; (ii) l-ittra reġistrata min-naħa tas-soċjetà appellata ntbagħtet tliet xhur qabel; (iii) li l-Bord kien korrett meta ddeċieda t-talbiet bid-dispensa tas-smigħ, u ma mexiex la *ultra* u lanqas *extra petita;* (iv) li mhux minnu li l-appellanti ġew imċaħħda milli jikkontestaw il-penali.

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

L-Ewwel Aggravju: *[Dwar in-notifika tal-ittra uffiċjali]*

8. L-appellanti qalu li huma qegħdin iressqu dan l-aggravju mingħajr preġudizzju għall-kumplament tal-aggravji tagħhom. Qalu li mill-provi mressqa

quddiem il-Bord, għandu jirriżulta li l-ittra uffiċjali 4400/2023 li allegatament kien fiha l-*congedo* sabiex wara l-14 t'April, 2024 huma jivvakaw mill-fond, qatt ma ġiet notifikata lilhom. Qalu li s-soċjetà appellata kellha l-obbligu li ssegwi n-notifika ta' din l-ittra, u fejn ittra uffiċjali tiġi intavolata iżda tibqa' mhux notifikata, din ma jkollha l-ebda siwi legali. L-appellanti komplew jgħidu li l-Bord kien korrett li ma akkollax l-ispejjeż ta' din l-ittra uffiċjali kontra tagħhom, iżda xorta waħda injora l-fatt li ma saritx in-notifika ta' din l-ittra meta mexxa bid-dispensa tas-smigħ. L-appellanti qalu wkoll li kemm-il darba din l-ittra kienet intiża sabiex tissodisfa l-vot tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16, ladarba s-soċjetà appellata tilmenta wkoll dwar l-arretrati, it-talba tagħha f'dak ir-rigward m'għandha l-ebda siwi, u għalhekk kien skorrett u odjuż il-Bord meta laqa' t-talba għall-iżgumbrament bid-dispensa tas-smigħ.

9. Is-soċjetà appellata wieġbet li l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili jikkontempla sitwazzjoni ta' ħall ta' kuntratt lokatizju f'każ ta' morożità ta' xi parti fil-kuntratt, u l-proviso tal-istess artikolu jgħid li l-ħall jista' jintalab biss wara l-interpellazzjoni b'ittra uffiċjali f'ċirkostanza fejn il-ħall jintalab qabel il-waqt. Qalu li huma ma talbux ħall tal-kuntratt lokatizju minħabba morożità, iżda minħabba li l-kirja kienet skadiet u l-appellanti baqgħu fil-fond. Is-soċjetà appellata qalet li fil-fatt hija ma talbitx il-ħall tal-kirja, għaliex din kienet inħallet *ipso jure* fl-14 ta' April, 2024.

10. Il-Qorti tibda billi tirrileva li safejn l-appellanti jagħmlu riferiment għall-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili, li għandu l-intestatura *'Kif Jinħall il-Kiri'*, l-artikolu 1566 jispeċifika li l-kiri jispiċċa *ipso jure* meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament bejn il-partijiet, mingħajr ħtieġa li l-partijiet jagħtu xi forma ta'

avviż lil xulxin. Huwa ċar li dak li jaħseb għalih l-artikolu 1570 jipprovdi għal sitwazzjoni fejn xi parti tonqos milli teżegwixxi l-obbligazzjonijiet tagħha waqt li tkun miexja l-kirja:

> "1570. 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 il-kera fi żmien ħmistax-il jum min-notifika."

11. Fil-każ odjern, il-kirja ġiet fi tmiemha fl-14 ta' April, 2024, skont dak li ġie miftiehem espressament bejn il-partijiet. L-artikolu 9(1) tal-Kap. 604 tal-Liġjiet ta' Malta, jipprovdi illi:

> "9.(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 b'ittra reġistrata:
>
> 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 reġistrata ġiet mibgħuta fiż-żmien stipulat, u fl-indirizz it-tajjeb."

12. Fil-każ odjern jirriżulta li s-soċjetà appellata bagħtet lill-appellanti l-imsemmi avviż ta' terminazzjoni tal-kirja permezz ta' ittra datata t-23 ta' Novembru, 2023[1], u din l-ittra ntbagħtet lill-appellanti mhux biss permezz tal-

[1] Kopja ta' liema ġiet esebita *a fol.* 100 tal-proċess.

posta reġistrata, iżda wkoll permezz tal-posta ordinarja u anki b'*email.* Fuq kollox jirriżulta li l-ittra in kwistjoni ntbagħtet fiż-żmien stipulat, u fl-indirizz il-korrett, u b'hekk ir-rekwiżiti tal-artikolu 9(1) tal-Kap. 604 ġew sodisfatti ampjament. Il-Qorti tirrileva li ma kien hemm l-ebda formalitajiet oħra li kellhom jiġu sodisfatti mis-soċjetà appellata fir-rigward tat-terminazzjoni tal-kirja odjerna, li ġiet fi tmiemha bid-dekors taż-żmien, sabiex b'hekk l-appellanti ma jistgħux jgħidu li huma ma ngħatawx il-*congedo* kif trid il-liġi. Għaldaqstant, u in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[L-appellanti ma ngħatawx l-opportunità jqajjmu eċċezzjonijiet]*

13. L-appellanti qalu li huma kellhom eċċezzjonijiet validissimi x'iressqu, imma peress li l-Bord għażel li jipproċedi bid-dispensa tas-smigħ, huma ġew imċaħħda mill-opportunità li jagħmlu dan. Qalu li huma ġew preklużi milli jqajjmu eċċezzjoni bbażata fuq l-artikolu 9(1) tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid li kirja residenzjali privata m'għandux jibqa' jkollha effett malli jiskadi t-terminu tagħha, sakemm sid il-kera jagħti avviż lill-inkwilin mill-anqas tliet xhur qabel b'ittra reġistrata. L-appellanti qalu li huma ġew imċaħħda milli jissollevaw din l-eċċezzjoni speċjalment fil-kuntest fattwali li diġà ssemma minnhom fl-ewwel aggravju tagħhom, jiġifieri li huma qatt ma ġew notifikati bl-ittra uffiċjali. Qalu wkoll li b'riferiment għad-dispost tal-artikolu 16B tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord m'għandux jittratta xi waħda mit-talbiet magħmula minn xi parti fil-kirja, jekk il-ftehim ma jkunx ġie rreġistrat skont l-artikolu 4 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati. L-appellanti saħqu li sabiex issir l-aqwa prova tar-

reġistrazzjoni tal-kirja, il-Bord kellu jisma' x-xhieda ta' rappreżentanti tal-Awtorità tad-Djar, imma ladarba l-Bord iddeċieda li jipproċedi bid-dispensa tas-smigħ, dan ma setax isir.

14. Is-soċjetà appellata qalet li hija mxiet mal-obbligi tagħha bħala sid il-kera, billi rreġistrat il-kuntratt mal-Awtorità tad-Djar, u bagħtet ittra reġistrata lill-appellanti *ai termini* tal-liġi. Żiedet tgħid li kien għalhekk li l-Bord iddeċieda li ma kienx hemm difiża x'titressaq f'dan is-sens.

15. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-Bord fis-sentenza tiegħu rrimarka li mill-inkartament tal-proċedur quddiemu, huwa kien sodisfatt li s-soċjetà appellata qdiet l-obbligi tagħha fil-kuntest tar-reġistrazzjoni tal-kirja mal-Awtorità tad-Djar, u għalhekk il-Bord ma kellux għalfejn jisma' x-xhieda ta' rappreżentanti tal-Awtorità tad-Djar f'dan ir-rigward. Il-Qorti diġà għamlet l-osservazzjonijiet tagħha dwar jekk f'dan il-każ ġewx sodisfatti l-obbligi imposti bl-artikolu 9(1) tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, u fil-fatt mill-inkartament li kellu quddiemu l-Bord, jirriżulta bl-aktar mod ampju li s-soċjetà appellata kienet osservat l-obbligu tagħha li tibgħat l-ittra bin-notifika tat-terminazzjoni tal-kirja fi żmien utili u fl-indirizz il-korrett, u għalhekk m'hemm il-ħtieġa li ssir l-ebda prova jew indaġini oħra fir-rigward. Konsegwentement tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-Tielet Aggravju: *[It-talba għad-dispensa mis-smigħ saret biss fir-rigward tal-ewwel talba]*

16. L-appellanti jgħidu li mill-mod kif inhu miktub ir-rikors promutur, jidher li t-talba għad-dispensa mis-smigħ, kienet intiża biss fir-rigward tal-ewwel talba

sabiex il-Bord jordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-appellanti qalu li t-talbiet sussegwenti bl-ebda mod ma jirreferu għad-dispensa mis-smigħ, u t-tielet u r-raba' talba jirrikjedu li jsir eżerċizzju ta' likwidazzjoni tal-ammonti allegatament dovuti, xi ħaġa li qatt ma tista' ssir bid-dispensa tas-smigħ. L-appellanti qalu li sabiex talba għal kanonizzazzjoni ta' kreditu tintlaqa' bid-dispensa tas-smigħ, irid ikun ġie speċifikat ammont u dikjarat bil-ġurament li huwa ċert, likwidu u dovut, u fil-każ odjern m'hemm xejn minn dan fit-talbiet imsemmija. L-appellanti qalu li qabel ma jsir pronunzjament, kellu jsir eżerċizzju ta' determinazzjoni tal-ammonti dovuti, u għalhekk il-Bord kien manifestement żbaljat meta laqa' t-talbiet kollha bid-dispensa mis-smigħ, u fis-sentenza ppubblikata *online* xi jiem wara l-24 ta' Settembru, 2024, jidher li l-Bord għamel huwa stess il-kalkoli ta' kemm għandhom ikunu l-penali, għaliex l-appellanta naqset milli tindika fl-att promutur u fid-dikjarazzjoni ġuramentata kif trid il-liġi, l-ammonti eżatti kif pretiżi minnha. L-appellanti qalu li fi kwalunkwe każ jidher li t-talba għad-dispensa mis-smigħ kienet limitata biss għall-ewwel talba, u għalhekk meta l-Bord iddeċieda t-talbiet kollha bid-dispensa mis-smigħ, dan kien pależament *ultra* u *extra petita.*

17. Is-soċjetà appellata qalet li l-kawżali ma nbidlux, u l-Bord sempliċiment għadda sabiex laqa' t-talbiet tagħha kif dedotti. Kompliet tgħid li l-proviso tal-artikolu 16A(1)(a) tal-Kap. 69 jikkontempla sitwazzjoni fejn talba għal żgumbrament issir flimkien ma' talba għal ċerti ħlasijiet, u m'hemm xejn li jżomm lill-Bord milli ċerti talbiet għall-ħlas jiddeċidihom bid-dispensa tas-smigħ. Is-soċjetà appellata qalet li l-penali m'huma xejn għajr danni pre-likwidati, u l-kalkolu li għamel il-Bord fir-rigward, kien ibbażat fuq l-ammont ta'

ġranet li għaddew minn meta l-appellanti kellhom jiżgumbraw mill-fond. Is-soċjetà appellata qalet li l-Bord fl-ebda punt ma intrometta ruħu dwar x'kellu jkun l-ammont tal-penali nnifsu. Qalet ukoll li lanqas ma jista' jingħad li l-Bord għamel xi eżerċizzju ta' likwidazzjoni fir-rigward tal-kontijiet ta' ARMS.

18. Il-Qorti tirrileva li l-Bord fis-sentenza tiegħu rrimarka li sabiex tintlaqa' t-talba għad-dispensa mis-smigħ, hemm għadd ta' rekwiżiti li jridu jiġu sodisfatti, u fil-każ odjern jirriżulta li dawn ir-rekwiżiti ġew sodisfatti kollha. Fir-rikors promutur tagħha, is-soċjetà appellata fil-premessi spjegat li l-intimati, hawnhekk l-appellanti, ma kellhom l-ebda difiża x'jagħtu għat-talbiet tagħha, u għalhekk ipproċediet billi fit-talbiet tagħha talbet lill-Bord jagħti sentenza fl-ewwel dehra, billi jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri, għaliex dawn qegħdin jokkupawh mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Talbet ukoll lill-Bord sabiex jiddikjara li l-intimati, hawnhekk l-appellanti, huma debituri tagħha għall-arretrati tal-kera, għall-arretrati tal-ħlasijiet dovuta lil ARMS, u għall-ħlas tal-penali maqbula bejn il-partijiet f'każ li l-intimati jonqsu milli jiżgumbraw mill-fond fi tmiem il-kirja. Is-soċjetà appellata bdiet ir-rikors tagħha billi tat is-solita twissija li l-proċeduri istitwiti minnha huma maħsuba biex ikunu regolati bil-proċedura sommarja speċjali skont l-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma jistax jingħad jew jiġi preżunt li hemm xi waħda mit-talbiet magħmula mis-soċjetà appellata li ma kelliex tiġi deċiża bil-proċedura sommarja speċjali, għaliex kien ċar sa mill-bidunett tar-rikors promutur, li dik kienet l-azzjoni intenzjonata mis-soċjetà appellata. Fil-fatt il-Bord fis-sentenza tiegħu, beda bil-premessa li huwa kien qiegħed iqis li japplika il-proċedura *ai termini* tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li tirrikjedi ċerti formalitajiet li għandhom jiġu segwiti, u skont il-Bord, l-intimati,

hawnhekk l-appellanti, ma seħħilhomx juru li huma għandhom xi difiża valida x'iressqu għal dawn il-proċeduri. Il-liġi ma timpedix lill-Bord lanqas milli fi proċeduri sommarji jiddeċiedi dwar talba għall-kera jew għal xi konsiderazzjoni oħra dovuta, jew danni għal kwalunkwe kumpens. Fil-fatt il-*proviso* tal-artikolu 16A(1)(a) tal-Kap. 69, jgħid illi:

> "Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant: …".

19. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Ir-Raba' Aggravju: [Il-pendenzi ma' ARMS ma setgħux jiġu ppruvati]

20. L-appellanti qalu li permezz tat-tielet talba tagħha, is-soċjetà appellata talbet lill-Bord sabiex jiddikjara li l-intimati huma debituri tagħha fl-ammont li kien għad irid jiġi stabbilit tul il-mori tal-kawża fir-rigward tal-arretrati dovuta lil ARMS Limited. Qalu li mid-diċitura tat-talba nnifisha, għandu jirriżulta li l-ammont pretiż mhux talli mhuwiex wieħed ċert, likwidu u dovut, talli għadu lanqas biss ġie determinat.

21. Il-Qorti tirrileva li l-Bord, fil-likwidazzjoni tal-arretrati dovuta lil ARMS Limited, ibbaża ruħu fuq dokument esebit in atti, li juri l-pendenzi dovuta bħala arretrati għas-servizz tad-dawl u l-ilma. Dawn il-proċeduri huma differenti minn dawk li jipprovdi għalihom l-artikolu 166A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u

Proċedura Ċivili, u l-liġi speċjali li tirregola l-proċedura sommarja speċjali quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, imkien ma tgħid li sabiex il-Bord ikun jista' jagħti deċiżjoni dwar talbiet għal xi forma ta' korrispettiv, id-dejn irid ikun ċert, likwidu u dovut. Għalhekk tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

Il-Ħames Aggravju *[Il-Bord ċaħħadhom milli jikkontestaw l-impożizzjoni ta' penali drakonjani u estortivi]*

22. L-appellanti qalu li fi żmien meta huma, ġenituri bi tliet itfal li huma studenti, kienu mgħaġġlin ifittxu akkomodazzjoni, is-soċjetà appellata inkludiet klawsoli penali fl-iskritturi ta' lokazzjoni li huma mill-aktar inġusti u drakonjani, u li konsegwenza tal-inkredulità tagħhom bħala konsumaturi ordinarji, huma spiċċaw iffirmawhom mingħajr ma fehmu jew apprezzaw dawn x'setgħu jfissru għal familja b'mezzi modesti. Komplew jgħidu li l-ġustizzja u l-ekwità kienu jitolbu li huma jingħataw l-opportunità li jikkontestaw il-penali, jew li jitolbu l-mitigazzjoni tagħhom, u għalihom huwa ironiku li l-Bord ikkummenta li hawnhekk huwa rilevanti l-artikolu 1122(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Bord ma jistax itaffi l-penali maqbula meta riżultat tad-dispensa tas-smigħ mogħtija minnu stess, huwa ma setax jisma' difiżi u provi li setgħu jressqu l-appellanti in sostenn tal-kontestazzjoni minnhom tal-penali jew in sostenn tat-talba tagħhom għall-mitigazzjoni tal-istess penali.

23. Is-soċjetà appellata qalet li mhuwiex minnu li l-appellanti ġew imċaħħda mill-jedd li jikkontestaw il-penali, u ma kien hemm xejn malizzjuż fl-inklużjoni tal-klawsola penali fil-kuntratt. Qalet li l-penali qegħdin hemm sabiex jiġi

assigurat li mal-iskadenza tal-kirja, l-inkwilin joħroġ mill-fond, u fil-każ odjern l-appellanti huma wkoll morużi fil-ħlas tal-kera. Saħqet li dan ifisser li għal kull ġurnata li matulha l-appellanti qegħdin jokkupaw il-fond illegalment, hija qiegħda titlef dħul li setgħet tiġġenera mill-fond tagħha. Qalet ukoll li d-danni prelikwidati jkopru d-danni li hija qiegħda ġġarrab minħabba l-inadempjenza tal-appellanti. Qalet li l-Bord għamel riferiment għall-artikolu 1122(1) tal-Kap. 16 sabiex jikkunsidra jekk hemmx lok li tali penali jittaffew, iżda fil-każ odjern l-appellanti naqsu milli jeżegwixxu l-obbligazzjoni tagħhom b'mod sħiħ jew parzjali. Qalet li ma jistax jingħad li l-appellanti ġew imċaħħda mill-opportunità li jikkontestaw il-penali meta huma għadhom b'għemilhom jissoġġettaw ruħhom għall-penali billi baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond.

24. Il-Qorti eżaminat l-atti dettaljatament sabiex tifhem aħjar in-natura tar-relazzjoni lokatizja li kien hemm bejn il-partijiet. Mill-iskambji telefoniċi li kien hemm bejn il-partijiet, jirriżultaw għadd ta' wegħdiet fiergħa mill-appellanti li ser jersqu għall-ħlas ta' dak dovut minnhom, filwaqt li ġabu wkoll għadd ta' skużi f'tentattiv sabiex jiġġustifikaw l-inadempjenza tagħhom. Jirriżulta wkoll li s-soċjetà appellata, jew Sean Bradshaw, direttur tagħha, għamlu dak kollu li setgħu sabiex jakkomodaw lill-appellanti, inkluż billi ppermettewlhom jidħlu jgħixu fil-fond meta kien għadu mhux lest, u għalhekk kellhom jagħmlu anki għadd ta' arranġamenti temporanji sabiex il-fond seta' jilqa' fih lill-appellanti. L-appellanti dejjem qalu li huma kienu biegħu r-residenza li kellhom preċedentement, iżda għal xi raġuni kien hemm żmien meta kellhom l-assi tagħhom iffriżati, u għalhekk ma kellhomx il-likwidità meħtieġa biex iħallsu. Il-Qorti, filwaqt li tifhem iċ-ċirkostanzi diffiċli li familja bħal dik tal-appellanti tista' ssib ruħha fihom, ma tistax tifhem għal liema raġuni l-appellanti għażlu li minn

tant postijiet imorru jgħixu, u jibqgħu jgħixu f'fond li evidentement ma setgħux jaffordjaw. Mhux talli l-appellanti ma ħallsux il-kera dovuta minnhom, imma talli dawn baqgħu jgħixu fil-fond għal żmien wara li skadiet il-kirja, u l-Qorti għandha għal xiex tifhem li dawn għadhom jgħixu fl-imsemmi fond, filwaqt li jippretendu li la jħallsu l-kera dovuta minnhom, u lanqas iħallsu l-penali stipulati fil-ftehim lokatizju. Fir-rigward tal-ħlas tal-penali dovuti mill-appellanti, il-Qorti tfakkar fil-prinċipju '*pacta sunt servanda'.* Jista' jagħti l-każ li kien hemm ċerta għaġġla biex dan il-ftehim lokatizju jiġi ffirmat u konkluż, iżda l-Qorti fehmet ukoll li l-ftehim kien konkluż għaliex il-partijiet kollha qablu miegħu, inkluż mal-klawsola tal-penali. L-appellanti kienu jafu d-data meta l-kirja kellha tiġi fi tmiemha, għaliex kienu anki f'korrispondenza kontinwa ma' Sean Bradshaw. Madanakollu huma għażlu li apparti l-arretrati tal-kirjiet dovuti, jinkorru l-ispiża tal-penali billi baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond mingħajr ma jħallsu xejn tiegħu. Il-klawsola penali, anki jekk mad-daqqa t'għajn tidher li hija drakonjana, kif jgħidu l-appellanti, kienet miftiehma u maħsuba bħala deterrent, sabiex l-inkwilini ma jibqgħx fl-okkupazzjoni tal-fond wara l-iskadenza tal-kirja. Huwa evidenti li s-soċjetà appellata qiegħda ma' kull jum li jgħaddi, tagħmel telf sostanzjali billi l-fond jinsab okkupat mill-appellanti, li qegħdin jirrifjutaw li jiżgumbraw minnu, u dan meta jafu li l-kirja ġiet fi tmiemha, u li huma m'għandhom l-ebda titolu validu fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-appellanti kellhom żmien biżżejjed biex ifittxu residenza alternattiva għall-familja tagħhom, imma għal xi raġuni huma ppreferew jibqgħu jgħixu fil-fond a skapitu tas-soċjetà appellata. Għal dawn ir-raġunijiet, tqis li l-ħames aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu ukoll.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur