Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 46/08AE

George Camenzuli (ID No. 96357M), Isabelle Attard (ID No. 71666M) u Anthea Camenzuli (ID No. 561062M) u Emanuela sive Emma Camenzuli (ID No. 52134M) f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' bintha assenti Maria Camenzuli (ID No. 21864M)

vs

Emanuel Fenech

L-Erbgha, 16 ta' Marzu 2016.

Permezz ta' rikors prezentat fis-7 ta' Lulju 2008, ir-rikorrenti talbu l-awtorizazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jawtorizza r-ripreza tal-fond residenzjali appartament numru wiehed (1) fi Springfield Flats, 10 Triq l-Ghollieq gewwa Santa Venera minnhom mikri lill-intimat peress li kien moruz f'hames (5) skadenzi ta' hlas tal-kera u naqas milli jħallas minkejja li gie interpellat biex ihallas, u dan anke ufficcjalment permezz ta' zewg ittri ufficjali, rispettivament tal-21 ta' Lulju tal-2006 kif ukoll ta' Ottubru tas-sena 2006.

L-intimat wieġeb li l-kera dejjem tħallas sakemm mietet martu fi Frar 2001 iżda billi kienet hi li tieħu ħsieb il-ħlas u hu ma kienx jaf min hu s-sid, ma setax iħallas.

Permezz ta' sentenza tat-28 ta' Ġunju 2012 il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti appellaw. L-aggravju tagħhom hu li:

(i) il-Bord żbalja meta sab li r-rikorrenti ma rnexxilhom jippruvaw li għamlu żewġ talbiet għal żewġ skadenzi tal-kera. L-intimat qatt ma ressaq eċċezzjoni f'dan is-sens. Ir-rikorrenti kienu nterpellaw lill-intimat b'żewġ ittri uffiċċjali. Waħda minnhom, dik tat-21.07.2006 żgur ġiet notifikata. Bagħat ukoll ittra interpellatorja bl-avukat tiegħu u kkomunika verbalment mat-tifla tal-kerrej.

(ii) il-morożita` mhux ġustifikabbli. Il-Bord kien legalment żbaljat meta applika l-prinċipju tal-ġustifikabilita' tal-morożita fil-konfront tal-intimat.

L-intimat, notifikat b'dan l-appell permezz tal-affissjoni u pubblikazzjoni, la ppreżenta risposta u lanqas deher ghas-seduti quddiem il-qorti.

Il-qorti rat l-atti.

Jidher mill-ewwel aggravju li l-appellanti jaċċettaw li kellhom bżonn jagħmlu żewġ interpellazzjonijiet, ikunu ta' liema forma jkunu, kemm b'att uffiċċjali, sempliċi ittra, kif ukoll saħasitra verbalment. Fil-fatt argumentaw li ressqu provi li jissodisfaw *".... il-kriterju tal-ligi ai termini tal-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta relattiv ghal żewġ skadenzi li baqgħu ma tħallsux"*.

L-appellant argumenti argumentaw li ladarba gew prezentati ittri uffiċjali fil-21 ta' Lulju 2006 u 17 ta' Ottubru 2006, dak li trid il-ligi gie sodisfatt. Pero' m'huwiex biżżejjed li jigu prezentati l-ittri uffiċjali. Sidien il-kera kellhom l-oneru li jagħtu prova li l-ittri uffiċjali ġew notifikati lill-inkwilin. F'dan il-kuntest l-Artikolu 9 tal-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) jipprovdi li l-Bord jista' jaghti permess sabiex is-sid jiehu lura l-fond fit-tmiem tal-kiri, jekk l-inkwilin ma jkunx puntwali fil-hlas tal-kera. Ghal dan il-ghan:

"il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas ***il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas****"*.

Hu ovvju li m'huwiex biżżejjed li sid il-kera jippreżenta ittra ufficjali, jekk jagħżel din il-proċedura sabiex isejjaħ lill-inkwilin biex ihallas il-kera. Hemm bżonn ukoll jaghti prova li ġiet notifika lill-inkwilin. Hekk biss tagħmel sens il-ħtieġa li l-inkwilin ikun moruż f'każ li ma jħallasx il-kera fi żmien 15 il-jum minn meta sid il-ker jitolbu l-ħlas. Fil-każ in eżami:-

i. Irriżulta li l-ittra uffiċjali tal-21 ta' Lulju 2006, ġiet notifikata (fol. 7-12);
ii. M'hemmx prova li l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Ottubru 2006, giet notifikata (fol. 4);

F'dan ir-rigward il-Bord qal:

"Huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenża illi mhix meħtieġa talba in iskritt sabiex tissodisfa r-rekwiżit tal-liġi.... Issa l-kwistjoni hija dejjem waħda ta' prova u fil-każ odjern, ir-rikorrenti għażel illi jagħmel it-talba tiegħu għall-hlas tal-kera permezz ta' ittra uffiċċjali u esebixxa dawn l-ittri in atti. Eżaminati dawn l-ittri iżda, huwa mill-ewwel distingwibbli 'l fatt illi fejn l-ewwel ittra uffiċjali, jiġifieri dik tal-21 ta' Lulju 2006, kienet notifikata bil-proċedura tal-affissjoni wara tentattivi inutli sabiex issir notifika bil-mod normali, dik tas-17 t'Ottubru 2006 ma turi ebda prova li qatt kienet notifikata. Ghal xi raġuni l-ewwel ittra hi ezebita darbtejn akkluzi l-avviżi fil-gazzetta tal-gvern u ġurnal lokali, iżda dan mhux il-każ dwar it-tieni waħda. Filwaqt illi kien jokkorri lir-rikorrenti juri b'mod indiskutibbli li huwa kien għamel żewġ talbiet ghal żewġ skadenzi ta' kera, huwa ddemostra biss li kien għamel talba waħda għaliex l-ohra hija biss forma ta' ittra uffiċjali li dan il-

Bord m'għandux ċertezza li qatt wasslet lill-intimat. Teknikament ghalhekk ma tirriżultax l-akkampata morożita".

L-atti juru proprju dak li qal il-Bord. M'hemmx dubbju li hemm prova ta' notifika **waħda biss** miż-żewġ ittri uffiċċjali li bagħtu r-rikorrenti biex jitolbu l-ħlas tal-kera. Din hi qorti ta' reviżjoni li trid tiddeċiedi dwar jekk il-Bord kienx ġustifikat li jasal ghal konklużjoni li wasal għaliha a bazi tal-provi li ressqu l-partijiet. Din il-qorti m'ghandha l-ebda obbligu li *ex officio* tagħmel xi riċerka barra mill-atti tal-kawza sabiex tiddetermina jekk l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Ottubru 2006 ġietx notifikata lill-inkwilin.

Hu minnu li fit-tweġiba li l-intimat ippreżenta quddiem il-Bord (fol. 27) ma kkummentax dwar jekk kienx irċieva l-imsemmija ittri uffiċjali. Pero' dan ma jissarrafx f'ammissjoni li fil-fatt kien ġie notifikat, kif jidher li qegħdin jipproponu sidien il-kera. Ir-rikorrenti kellhom l-oneru li jaghtu prova li kull wahda mill-ittri uffiċjali ġiet notifikata lill-intimat. Hekk biss setgħu jirnexxu fit-talba tagħhom ghar-ripreża tal-fond bażata fuq il-morożita tal-inkwilin.

Inoltre, l-ittra li r-rikorrent George Camenzuli jgħid li bagħat bl-avukat la ġiet eżibita kopja tagħha u lanqas ġie indikat id-data meta ntbagħtet jew għal liema skadenza kienet qed tirreferi. Jgħid ukoll li qatt ma ċempel lill-intimat għalkemm kellu komunikazzjonijiet verbali lit-tifla tiegħu. Pero` anke hawn ma jgħidx b'riferenza għal liema skadenza talabha l-ħlas, u f'kull każ it-tifla m'hijiex l-inkwilin. Il-kera trid tintalab lill-inkwilin u mhux lil xi ħadd ieħor.

Fid-dawl tal-premess, kellu raġun il-Bord jgħid li kien hemm nuqqas ta' prova ċara dwar it-tieni interpellazzjoni rikjesta mil-liġi, u li l-piż tal-prova tagħha kien fuq ir-rikorrenti. Kienu l-appellanti li ppremettew il-morożita` minkejja interpellazzjonijet għall-ħlas, u għalhekk anke kieku l-intimat kien kontumaċi, kellhom l-obbligu li jaghtu prova ta' dak li allegaw, indipendentement minn jekk issirx eċċezzjoni f'dan is-sens jew le. F'dan il-kuntest hu wkoll rilevanti dak li qalet din il-qorti[1] fil-kawża **Professur Ian Refalo et nomine vs Carmel Agius et** deċiza fl-4 ta' Ottubru 2006, fir-rigward tal-morozita' fil-ħlas tal-kera:

"Dejjem tajjeb pero` li jinzamm in mira illi "trattandosi ta' kondizzjoni espressament imposta mil-ligi ghall-finijiet taddekadenza minn dritt importanti li l-ligi in generali saret biex tipprotegi, wiehed ghandu jkun ferm rigoruz fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni taghha" ("Anthony Calleja et -vs- Carmelo Debono", Appell, 10 ta' Frar 1961). Anke kieku stess kien "hemm dubju fl-interpretazzjoni dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej li minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef ilpussess tal-fond" (Kollez. Vol. XXXI P I p 110)".

[1] Imhallef P. Sciberras.

Billi l-ewwel aggravju ġie miċħud, m'hemmx ħtieġa li l-Qorti tiddeċiedi t-tieni aggravju li kien ikun rilevanti biss fl-evenwalita' li l-qorti kkonkludiet li l-inkwilin hu moruż bil-mod li tikkontempla l-liġi, għalkemm tistqarr li f'dan ir-rigward għandha riżervi dwar il-konklużjoni li wasal għaliha l-Bord mill-provi li hemm fl-atti.

Ghal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.