Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Appell numru: 111/2017

Mary Cachia, Lorwensa sive Winnie Saliba, Joseph Cachia u Emanuela sive Lilian Caligari (appellati)

Vs

George Pace u Carmelo Pace (appellanti)

3 ta' Settembru, 2018.

1. B'sentenza tad-9 ta' Novembru, 2017 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-talbiet tar-rikorrenti li kienu:

"1. Jiddeciedi l-kawza u jipprocedi ghas-sentenza skont it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-artikolu 16A et sequitur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2.Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera ghall-fond fuq deskritt u cioe l-fond 57/58, St John Street, Hamrun mikri lilhom mir-rikorrenti fl-ammont ta' seba' mija u erbgha u sebghin ewro (€774) rapprezentanti skadenza ta' kera dovuta ghas-sena elfejn u hmistax (2015) u kif ukoll elfejn u sittax (2016); u

3. Jikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dana l-Onorabbli Bord jizgumbraw mill-fond imsemmi u jghaddi lura l-pussess tal-istess lir-rikorrenti".

2. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza, bl-aggravju jkun li l-konswetudni tieghu kienet li jhallas il-kera billi jibghat money order b'posta registrata ghall-iskadenzi ta' kera. Zied li f'dan il-kaz kien aghmel l-istess u kkomunika wkoll mal-appellata sabiex igharrafha li kien baghat il-kera. L-appellanti argumentaw ukoll li l-pagament sar kif kien isir dejjem qabel, u dan qabel ircieva t-tieni interpellanza. Kienet l-attrici li ghazlet li ma tigborx il-hlas minkejja li ma kinitx taf bih. Fl-ahharnett qalu, li kellhom eccezzjoni x'jaghtu ghat-talbiet tal-atturi *"... u cioe' li l-pagament kien fil-fatt sar bla ma gie rifjutat mill-appellati imma l-Bord ma tax il-fakulta lill-appellanti li jiddefendu l-kaz quddiemu u jtellghu l-provi ghal dan il-ghan".*

3. Mill-atti jirrizulta li permezz ta' zewg ittri ufficjali prezentati fl-1 ta' Frar, 2017 l-atturi nterpellaw lill-konvenuti sabiex ihallsu s-somma ta' €387 kull darba bhala sena kera. Wahda mill-ittri ufficjali tirreferi ghall-iskadenza tas-sena 2015 u l-ohra ghas-sena 2016. Il-konvenuti rcevew l-ittri ufficjali fit-23 ta' Frar, 2017. L-ittra ufficjali 241/17 li tirreferi ghas-sena 2016 kienet notifikata li Carmelo Pace fil-5 ta' April, 2017 u lil George Pace fit-18 ta' Frar, 2017. Min-

naha l-ohra l-ittra ufficjali 242/2017 li tirreferi ghas-sena 2015 kienet notifikata lill-konvenuti fil-5 ta' April, 2017.

4. Fis-seduta tad-9 ta' Novembru, 2017 kien xehed il-konvenut George Pace li spjega li:

    i. Kien baghat pagament fl-1 ta' Marzu, 2017;
    ii. Il-kera kien ihallasha billi jew imur personalment jew jibghatha bil-posta;
    iii. Fil-11 ta' Marzu, 2017 cempel lill-attrici u staqsiha jekk kinitx irceviet il-pagament u wegbitu fin-negattiv;
    iv. Minn verifiki li aghmel mal-Maltapost irrizultalu li ma saritx in-notifika tal-ittra registrata;
    v. Jirrizulta li saru tentattivi ta' notifika fit-3 ta' Marzu 2017. Iktar dettall jista' jinghata mill-ufficjal tal-Maltapost;
    vi. Fil-bidu ta' April, 2017 ircieva lura l-envelope ghaliex l-attrici baqghet ma gietx notifikata;
    vii. Il-hlas li baghat bil-posta, permezz ta' *money order*, kienet il-kera li talbu l-atturi. Pero' waqt is-seduta tal-lum George Pace qal li l-*money order* li baghat kien ghall-skadenza wahda biss u wara li rcevieh kien sarrfu. Hu kredibbli li pagament intbaghat ghal sena wahda biss, peress li meta ntbaghat b'*registered mail*, kienet ghadha saret notifika wahda biss li tirreferi ghas-sena 2016 lil George Pace.

5. Ir-raguni ghalfejn il-Bord laqa' t-talbiet inkluz sabiex il-kaz jinstema' bil-procedura specjali sommarja, hi:

    "Il-Bord sema' lil George Pace li fl-ewwel lok ikkonferma li hemm arretrati ta' kera. Huwa kkonferma wkoll li rcieva l-ittri interpellatorji. Xehed li bejn ittra interpellatorja u ohra huwa baghat permezz ta' ittra registrata l-ammont ta' arretrati ta' kera li kienu jirraprezentaw hlas ta' sentejn izda tali ittra gietu lura billi ma ngabritx. ***George Pace min-naha tieghu xehed li huwa ma ppruvax ihallas il-kera mod iehor u ghalhekk in verita' irrizulta ampjament li l-intimati nonostante li debitament notifikati skont il-ligi baqghu inadempjenti****.*

    Fid-dawl ta' dan kollu l-Bord qies li l-intimati ma rnexxielhomx jippruvaw li ghandhom difiza x'jaghmlu. Inkwantu ghall-punt sollevat li t-terminu ta' tletin jum preskritt mil-Ligi fil-Kapitolu 69, il-Bord qies li fit-termini tal-artikoli 16A(3) tal-Kapitolu 69 senjatament il-proviso tal-istess subartikolu ma rrizultax lill-Bord li tali nuqqas ta' osservanza ta' tali terminu wassal ghal xi pregudizzju lill-intimati.

    Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw li jigu akkolti".

6. Il-morozita' wahedha m'ghandhiex twassal awtomatikament biex tintlaqa' t-talba ta' sidien il-kera. Hu maghruf li:

"F'materja ta' morozita' ta' l-Inkwilin fil-hlas tal-kera l-gudikant ma ghandux jiehu atteggjament assolut, fis-sens li meta jivverifika ruhu l-fatt li l-inkwilin ma hallasx puntwalment il-kera ta' zewg skadenzi, ghandu ta' bil-fors jilqa' t-talba tal-lokatur biex ma jgeddidx il-kirja. Il-ligi mhix intiza biex taghti pretest lil lokatur biex jirrexindi l-kuntratt tal-kirja, imma biss biex tissalvagwardah fil-hlas tal-kera. U ghalhekk meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-attegjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi tieghu skond il-ligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni" (**Frank Camilleri nomine vs Wing Commdr. Philip Morgan**, Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-28 ta' Jannar, 1949).

7. Il-Bord irid jiddetermina jekk kienx hemm raguni ghalfejn sid il-kera ma rceviex il-hlas fit-terminu kontemplat mil-ligi. Raguni li tista' twassal sabiex il-Bord jiddeciedi li mhemmx il-morozita li trid il-ligi ghall-finijiet ta' zgumbrament tal-inkwilin. Materja li l-Bord irid jiddeciedi dwarha wara li jaghti lill-partijiet l-opportunita' li jressqu l-provi. F'dan il-kaz il-Bord m'esprimiex ruhu dwar jekk kienx hemm raguni ghalfejn il-hlas ma sarx fit-terminu kontemplat mil-ligi, wara n-notifika tal-ittra ufficjali 241/2017. Dan iktar u iktar meta tqies li *prima facie* rrizulta li kien hemm drabi ohra fejn il-pagament thallas bil-posta (ara deposizzjoni ta' George Pace).

8. Madankollu, fil-kaz in ezami:

- Ma jirrizultax li l-appellanti aghmlu xi haga biex jizguraw li sidien il-kera jithallsu l-arretrati tal-kera, minkejja li George Pace xehed li fil-11 ta' Marzu 2017 kien tkellem ma' Mary Cachia u kkonfermatlu li ma rcevietx il-kera;

- Ghalkemm George Pace xehed li fit-3 ta' April, 2017 ircieva lura l-ittra registrata, wara dakinhar ma jirrizultax li aghmel xi haga biex ihallas il-kera. Facilment seta' jmur ghand Mary Cachia u joffrilha l-kera. Waqt is-seduta tal-lum iddikjara li l-*money order* kien sarrafha u l-kera tas-snin 2015 u 2016 ghadhom dovuti. Dan ifisser li l-inkwilini lanqas ma ndenjaw ruhhom jiddepozitaw il-kera fil-qorti. Fic-cirkostanzi hu altru milli evidenti li l-inkwilini ghadhom moruzi fil-hlas tal-kera ghas-snin 2015 u 2016 minkejja li gew interpellati sabiex ihallsu. Fic-cirkostanzi x'sar fl-1 ta' Marzu, 2017 jitlef mir-rilevanza u dan irrispettivament ta x'setghet kienet l-intenzjoni ta' Mary Cachia li ma gabritx il-posta registrata li baghatilha George Pace. Ghalhekk il-konvenuti m'ghandhomx ragun jargumentaw li l-pagament sar. L-argument tal-appellanti li, *"… ma kienx ta kaz ta' dawn l-interpellanzi ghaliex kien jaf li bhas-soltu baghat il-pagament u **kien biss wara li waslu l-interpellanzi li rrealizza li l-flus ma kinux ingabru"***, hu dghajjef meta tqies li George Pace xehed li fil-11 ta' Marzu, 2017 kien tkellem ma' Mary Cachia u nfurmatu li ma rcevietx hlas ta' kera. F'dak l-istadju kien fl-interess tal-appellanti li jizguraw li sidien il-kera jircievu l-kera u jekk jirrifjutaw, jiddepozitawha fil-qorti.

9. Fic-cirkostanzi mhemmx bazi sabiex jintlaqa' l-appell.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti. It-terminu ghall-izgumbrament li ffissa l-Bord Li Jirregola l-Kera, jiddekkorri mil-lum.

Anthony Ellul.