Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Nru: 149/17/1

Malta Industrial Parks Ltd (C-28965)

vs

Luigi D'Or International Ltd

11 ta' Frar, 2019.

1. **Din hija kawża għall-ħall ta' kuntratt ta' lokazzjoni, għall-iżgumbrament tal-inkwilin, u għall-ħlas tal-arretrati ta' kera (bid-dispensa mis-smiegħ skont Art 16A tal-Kap 69).**

2. Is-soċjeta` attriċi fir-rikors promutur tagħha tas-6 ta' Novembru 2017 ippremettiet:

- Illi fil-15 ta' Novembru 2002, permezz ta' skrittura privata, il-Malta Development Corporation (MDC) tat b'lokazzjoni lis-soċjeta` konvenuta l-fond ATD018 fil-Qasam Industrijali ta' Ħ'Attard versu l-kera annwali ta' Lm250 /€582.34 pagabbli bil-quddiem (**Dok A**);

- Illi mill-2004 'il quddiem ir-responsabbilta` għall-amministrazzjoni tal-Qasam Industrijali ta' Ħ'Attard għaddiet *ope legis* mill-MDC għal għandha;

- Illi fis-26 ta' Mejju 2015 l-iskrittura tal-kera ġiet emendata permezz ta' skrittura oħra (**Dok B**) b'dan li l-kera annwali żdiedet għal €5,704.94 (oltre l-VAT) pagabbli bil-quddiem;

- Illi minħabba morożita` da parti tas-soċjeta` konvenuta, fl-21 ta' Lulju 2016 is-soċjeta` attriċi *ai termini* tal-Artikolu 166A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta interpellatha permezz ta' ittra uffiċjali Nru 1443/16 (**Dok C**) tħallas l-ammont ta' €6,310.99 rappreżentanti il-kera sal-iskadenza tat-30 ta' Settembru 2016;

- Wara s-soċjeta` konvenuta għamlet pagament ta' €2,000 biss;

- Illi sat-30 ta' Settembru 2017 is-soċjeta` konvenuta kienet debitriċi fis-somma ta' €11,042.83, skont il-prospett anness (**Dok D**);

- Illi fit-18 ta' Ottubru 2017 is-soċjeta` attriċi għal darb'oħra interpellat lis-soċjeta` konvenuta permezz ta' ittra uffiċjali Nru 2899/17 **(Dok E)** biex tħallas l-arretrati, li issa telgħu għal €11,042.83;

- Illi s-soċjeta` konvenuta, debitament notifikata, wieġbet b'ittra datata 31 ta' Ottubru 2017 (**Dok F**) fejn stqarret li qed tassumi l-obbligi lokatizji tagħha fil-konfront tas-soċjeta` attriċi fl-intier assolut, iżda minħabba ċirkostanzi mhux previsti, kienet impeduta milli tagħmel pagamenti ta' kera;

3. Għalhekk is-soċjeta` attriċi sostniet li jeżistu l-elementi meħtieġa biex hija titlob il-ħall tal-lokazzjoni, tieħu lura l-pussess liberu tal-proprjeta` in kwistjoni, u titħallas tal-kera dovuta sat-30 ta' Settembru 2017, bid-dispensa tas-smiegħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-imsemmija ittri uffiċjali u l-imgħaxijiet, u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lilha anke għall-ħlas ta' korrispettiv sad-data tal-effettiv pagament.

4. Fis-seduta tad-19 ta' Frar 2018 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ġie vverbalizzat hekk:

*"Dr Edward Gatt għas-soċjeta` intimata jammetti illi s-soċjeta` hija moruża fil-ħlas skont l-ammont indikat fir-rikors odjern. Is-soċjeta` intimata pero` titlob li **jkun hemm differiment wieħed biss sabiex tħallas dak dovut sabiex b'hekk possibilment ir-rikorrenti jirregolaw ruħhom dwar it-talba għall-iżgumbrament**.*

Is-soċjeta` intimata tiddikjara li f'każ ta' nuqqas ta' qbil hija tirrinunzja għad-difiża tat-terminu peress li dawn huma proċeduri sommarji.

Dr M Vassallo għas-soċjeta` rikorrenti tiddikjara li m'għandhiex oġġezzjoni għad-differiment mitlub".

5. Fis-seduta tat-22 ta' Marzu 2018 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ġie vverbalizzat hekk:

*"Dr E Gatt għas-soċjeta` intimata b'riferenza għall-verbal tal-aħħar udjenza qed jitlob l-aħħar differiment sabiex jesplora l-possibilita` ta' ftehim. In oltre r-rikorrent (**recte**: intimat) illum għandu f'idejh l-ammont mitlub fil-kawża, liema każ (**recte**: ħlas) ma sarx peress li s-soċjeta` rikorrenti (**recte**: intimata) tixtieq li jiġu sorvolati l-pendenzi kollha f'daqqa".*

6. Fis-seduta tas-16 ta' Lulju 2018 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ġie vverbalizzat hekk:

"Il-partijiet jaqblu li l-Bord jista' jgħaddi għas-sentenza.

Dr John Bonello għas-soċjeta` rikorrenti jinforma lill-Bord illi fil-mori tal-kawża ma sar l-ebda pagament.

Inqrat Sentenza".

7. Il-Bord, wara li ra l-atti kollha ikkunsidra li bil-morożita` tagħha s-soċjeta` konvenuta kisret klawżola fil-kuntratt lokatizju (18.1) li tipprovdi li jekk l-inkwilin ikun moruż f'ammont ekwivalenti għal sena kera, u jibqa' hekk moruż wara 14-il jum minn interpellazzjoni b'ittra uffiċċjali, il-kirja tiġi xolta. Abbażi ta' dan u abbażi ta' dak dikjarat mis-soċjeta` intimata, il-Bord qies li t-talbiet tas-soċjeta` rikorrenti huma mistħoqqa u għalhekk laqa' t-talbiet kollha tagħha u ordna lis-soċjeta` konvenuta tiżgumbra fi żmien 3 xhur mid-data tas-sentenza.

8. Is-soċjeta` konvenuta ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord tas-16 ta' Lulju 2018 u għalhekk, fil-<u>25 ta' Lulju 2018 interponiet appell</u> minnha quddiem din il-qorti, fejn talbitha tħassar id-deċiżjoni.

9. **L-aggravji** tagħha huma s-segwenti:

   (i) <u>Fl-ewwel lok</u> tilmenta li l-kawża ma messha qatt ġiet deċiża bid-dispensa mis-smigħ, u li wara li t-trattattivi ta' bejn il-partijiet ma ġewx konkużi l-Bord kellu jiddiferixxi s-smigħ għal data sabiex jiġi mistħarreġ jekk kellhiex raġun tintavola risposta tagħha f'dawn il-proċeduri. Tilmenta li *"...l-Bord fl-aħħar udjenza qabad u mexxa għas-sentenza u kawża ta hekk is-soċjeta` esponenti ser tispiċċa titlef l-inkwilinat u imkeċċija mis-sit".*

   (ii) <u>Fit-tieni lok</u> tilmenta li qatt ma nġiebet prova li hija kienet ġiet interpellata kif titlob il-liġi sabiex isir il-ħlas tal-arretrati tal-kera;

   (iii) <u>Fit-tielet lok</u> tikkummenta li dan il-każ huwa *"ta' għajb għar-rikorrenti"* għaliex hija indikat kemm-il darba li kellha l-flus f'idejha u f'okkażjoni anke għaddiet *bank draft* bl-ammont kollu tal-arretrati, li pero` ma ġiex aċċettat. Tispjega li kull ma riedet hu li ma tiġix żgumbrata. Biex tiġġustifika l-morożita' tagħha tgħid wieħed mill-azzjonisti, Louis

Carabott, kien aljena rasu milli jħallas il-kera fiż-żmien puntwali għaliex kellu l-bintu marida bil-kanċer.

10. Is-soċjeta` attriċi fid-9 ta' Awwissu 2018 wieġbet biex tagħti r-raġunijiet tagħha għaliex is-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, prevja li l-appell odjern għandu jiġi miċħud *occorrendo* bid-dispensa tas-smigħ tal-appell a tenur tal-Artikolu 195 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u filwaqt li jiġu inflitti l-konsegwenzi kommitati bil-liġi kontra min jabbuża minn proċeduri ġudizzjarji fi grad ta' appell.

Konsiderazzjoni.

11. Fl-ewwel aggravju tagħha s-soċjeta` konvenuta tilmenta bil-fatt li l-kawża ġiet deċiża bid-dispenza mis-smiegħ, mingħajr ma ġiet mistħarreġ jekk l-appellanti kellhiex raġun tippreżenta tweġiba. F'dan ir-rigward jiġi enfasizzat li:

- Fl-ewwel seduta tad-19 ta' Frar 2018 is-soċjeta` konvenuta mhux biss **ma talbitx** li tingħata l-fakolta' li tippreżenta l-eċċezzjonijiet tagħha, iżda adirittura **ammettiet** li l-ammont ta' arretrati pretiż mis-soċjeta` attriċi kien dovut minnha;
- Fl-istess seduta tad-19 ta' Frar 2018, wara li talbet differiment biex tħallas l-ammont dovut bit-tama li s-soċjeta` attriċi imbagħad ma tkomplix tinsisti fuq l-iżgumbrament, hi stess iddikjarat li jekk ma jaslux għal ftehim "***hija tirrinunzja għad-difiża tat-terminu peress li dawn huma proċeduri sommarji;***
- Fis-seduta tas-16 ta' Lulju 2018 (minkejja li hi u s-soċjeta` attriċi ma waslu għall-ebda ftehim) is-soċjeta` konvenuta stess **qablet** li l-kawża kellha tmur għas-sentenza.

12. Għaldaqstant, filwaqt li fir-rikors tal-appell l-appellanti tagħti x'jifhem li l-Bord baqa' għaddej minn fuqha u kkalpesta l-jedd tagħha għal smiegħ, jirriżulta l-oppost.

13. Fit-tieni aggravju tagħha tilmenta li qatt ma nġiebet prova li hija kienet ġiet interpellata sabiex tħallas l-arretrati tal-kera. Dan assolutament mhux minnu

stante li mhux biss ġew esebiti kopji tal-ittri uffiċċjali interpellatorji li jissemmew fil-premessi tar-rikors (1443/16 u 2899/17) iżda saħansitra ġew esebiti wkoll il-kopji tar-riferti relattivi[1], minn fejn jirriżulta li s-soċjeta` konvenuta kienet debitament notifikata biż-żewġ ittri.

14. <u>Fit-tielet aggravju tagħha</u> tilmenta bil-fatt li minkejja li hija (fil-mori tal-kawża) riedet tgħaddi l-flus lis-soċjeta` attriċi dawn ma ġewx aċċettati minnha. F'dak l-istadju pero` kienet prerogattiva tas-soċjeta` attriċi taċċettax il-flus u tirrinunzjax għat-talba tagħha għall-iżgumbrament. Il-fatt li ma ntlaħaqx qbil fir-rigward (kif ittamat is-soċjeta` konvenuta) tibqa' kwistjoni bejn il-partijiet u mhux xi nuqqas imputabbli lill-Bord. Is-soċjeta` konvenuta targumenta wkoll li r-raġuni għaliex Louis Carabott "*genwinament aljena rasu milli jħallas il-kera fi żmien puntwali kienet għaliex bintu mardet bil-kanċer*". Pero' din hi biss allegazzjoni li jirriżulta li qatt ma ssemmiet quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Inoltre', kieku riedet l-appellanti kellha altru milli biżżejjed żmien sabiex tirregola l-posizzjoni tagħha. F'kull każ l-obbligi kuntrattwali qegħdin hemm biex jitwettqu u li debitur jaljena rasu ma sservix biex iġġib fix-xejn il-konsegwenzi ta' dik l-inadempjenza. Dan apparti li għalkemm l-appellanti ammettiet li hi debitriċi u ddikjarat li għandha l-flus f'idejha (ara verbal tas-seduta tat-22 ta' Marzu, 2018), baqgħet ma għamlitx il-ħlas.

15. Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-appellata li l-appell hu null għaliex kien hemm ammissjoni tat-talba (artikolu 228 tal-Kap. 12), hu fatt li fis-seduta tad-19 ta' Frar 2018 l-appellanti rreġistrat ammissjoni. Fil-fatt l-appellanti talbet differiment sabiex ikollha żmien biex tħallas l-arretrati tal-kera u fi kliem l-avukat tagħha, "*... sabiex b'hekk possibilment r-rikorrenti jirregolaw ruħhom dwar it-talba għall-iżgumbrament"*. Kliem li jagħti lill-qorti x'tifhem li l-appellanti rrikonoxxiet li t-talba tal-appellata kienet ġustifikata.

[1] Fol 40 (riferta pożittiva dwar l-ittra uffiċċjali 1443/16), fol 46 (riferta pożittiva dwar l-ittra uffiċċjali 2899/17).

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tas-soċjeta` konvenuta u tikkonferma s-sentenza tal-Bord fl-intier tagħha. Tikkundanna lill-appellanti tħallas l-ispejjeż għal darbtejn peress li l-appell hu fieragħ (artikolu 223(4) tal-Kap. 12).

Il-perjodu ta' tlett (3) xhur għall-iżgumbrament jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.