mill-paragrafu (a) tas-subartikolu 16(A)1 tal-Kap. 69, huwa evidenti li t-talba għad-dispensa tas-smigħ tista' ssir biss mir-rikorrent fejn it-talba tkun għat-tkeċċija tal-inkwilin mill-kirja. Din it-talba tal-aħħar tista' ssir sew jekk ikun hemm, u anki jekk ma jkunx hemm talba għall-ħlas ta' kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens –huwa evidenti li t-talba tal-aħħar ma tistax issir indipendentement mill-ewwel talba għall-iżgumbrament tal-inkwilin, kif allura seħħ fil-proċeduri odjerni meta l-appellanti taw lura lis-soċjetajiet appellati ċ-ċwievet u l-pussess vakanti tal-fond – ġaladarba t-talba għall-iżgumbrament ma baqgħetx waħda valida fiċ-ċirkostanzi, tant li l-Bord għaraf li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha, it-talbiet l-oħra tas-soċjetajiet appellati kellhom jiġu deċiżi permezz tal-proċeduri ordinarji

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Ġunju, 2021

Appell Inferjuri Numru 239/2020/1 LM

KPJ Company Ltd (C 56016) u TEN Star Properties Ltd (C 35437)
("l-appellati")

***vs*.**

Life in Malta Ltd (C 61115) Adalberto Goncalves Amorim (K.I. nru 0045463A) u Lilian Ronsoni Mendes (K.I. nru 0122389A)
("l-appellanti")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Lilian Ronsoni Mendes (K.I. nru 0122389A)** [minn issa 'l quddiem "l-appellanta Mendes"], kif ukoll l-

intimati **Life in Malta Ltd (C 61115)** u **Adalberto Goncalves Amorim (K.I. nru 0045463A)** [minn issa 'l quddiem it-tliet intimati flimkien "l-appellanti"] mis-sentenza mogħtija fit-12 ta' Frar, 2021, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"] li permezz tagħha ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **KPJ Company Ltd (C 56016)** u **Ten Star Properties Company Ltd (C 35437)** [minn issa 'l quddiem "is-soċjetajiet appellati"] fil-konfront tagħha kif ġej:

> *"...Il-Bord qiegħed fil-konfront tal-intimata Lilian Ronsoni Mendez (1) jilqa' l-ewwel talba u ċioé t-talba għad-dispenza tas-smigħ, u (2) jilqa' t-tieni talba u ċioé għat-terminazzjoni tal-kuntratt ta' kera, u (3) fir-rigward tat-tielet talba stante li l-partijiet iddikjaraw li s-sidien ingħataw iċ-ċwievet tal-proprjetà mertu tal-kawża fl-4 ta' Frar 2021 kif ukoll il-pussess vakanti tal-imsemmi fond, il-Bord jiddikjara li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri dwar it-tielet talba għall-iżgumbrament mill-imsemmi fond, u (4) jilqa' r-raba', l-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet fil-konfront tal-imsemmija intimata, bl-ispejjeż tal-preżenti proċedura, tal-ittra uffiċjali 4242/2020 u tal-mandat ta' sekwestru numru 1763/2020 a karigu tal-istess intimata".*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw ftehim li ġie ffirmat bejn il-partijiet fis-6 ta' Diċembru, 2019, fejn is-soċjetajiet appellati kkonċedew lill-appellanti taħt titolu ta' kera l-fond *ossia guesthouse* bl-indirizz 60, Triq il-Wilġa, Paceville, San Ġiljan, [minn issa 'l quddiem "il-fond"] għal perijodu ta' ħames snin mill-1 ta' Frar, 2020 sal-31 ta' Jannar, 2025, fejn l-ewwel tliet snin kellhom ikunu *di fermo* u l-aħħar sentejn *di rispetto,* bil-kera annwali li fil-bidu tal-kirja kellha tkun ta' €255,000 flimkien mat-taxxa fuq il-valur miżjud, u skont dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-oħra hemm imfissra. Ġara li l-ewwel kera ta'

€25,075 għax-xahar ta' Frar tħallset bil-quddiem kif miftiehem, iżda sussegwentement l-appellanti ħallsu biss parti mill-kera dovuta u dan tardivament, filwaqt li kien irriżulta wkoll kont pendenti għas-servizzi tad-dawl u tal-ilma. Fil-frattemp il-fond kien jinsab magħluq u fi stat ta' abbandun u għalkemm l-appellanti ġew interpellati anki permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jonoraw l-obbligi tagħhom, huma baqgħu inadempjenti u baqgħu jżommu ċ-ċwievet tal-fond.

<u>Mertu</u>

3. Is-soċjetajiet appellati għalhekk intavolaw proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fil-15 ta' Diċembru, 2020 fejn wara li ddikjaraw li sakemm huma jafu l-appellanti ma kellhom l-ebda difiża leġittima għat-talbiet tagħhom, talbu sabiex il-Bord:

"1. Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara t-terminazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 6 ta' Diċembru 2019 bejn il-partijiet;

3. Jordna l-intimati jiżgumbraw immedjatament mill-fond 60, Triq il-Wilġa, Paceville, San Ġiljan jew entro terminu qasir u perentorju illi jiġi prefiss minn dan il-Bord;

4. Jiddikjara l-intimati bħala debituri in solidum *tas-soċjetajiet esponenti għas-somma ta' mitejn sitt elef sebgħa u ħamsin Ewro u ħamsin ċenteżmi (€206,057.50) rappreżentanti arretrati ta' kera għall-perijodu bejn Marzu 2020 u Diċembru 2020;*

5. *Jikkundanna l-intimati* in solidum *iħallsu lis-soċjetajiet esponenti s-somma ta' mitejn sitt elef sebgħa u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmi (€206,057.50) flimkien mal-imgħax mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-ħlas effettiv;*

6. *Jiddikjara l-intimati* in solidum *għandhom iħallsu lis-soċjetajiet esponenti s-somma ta' sitt elef, tliet mija wieħed u tletin Euro u sebgħa u għoxrin ċenteżmi (€6,331.27) rappreżentanti l-kont tad-dawl u l-ilma għaż-żmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimati jew fil-pussess tagħhom;*

7. *Jikkundanna l-intimati* in solidum *iħallsu lis-soċjetajiet esponenti s-somma ta' tliet mija wieħed u tletin Euro u sebgħa u għoxrin centeżmi (€6,331.27) rappreżentanti l-kont tad-dawl u l-ilma għaż-żmien li fih li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimati jew fil-pussess tagħhom;*

8. *Jiddikjara l-intimati* in solidum *responsabbli għall-ħlas tal-perijodu rimanenti* di fermo *li jammonta għal sitt mija wieħed u erbħhin elf disa' mija u għoxrin Euro (€641,920);*

9. *Jikkundanna l-intimati* in solidum *iħallsu lis-soċjetajiet esponenti il-perijodu rimanenti* di fermo *fl-ammont ta' sitt mija wieħed u erbgħin elf disa' mija u għoxrin Euro (€641,920);*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, inkluż tal-ittra uffiċjali 4242/2020 u tal-mandat ta' sekwestru numru 1763/2020 preżentat kontestwalment li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u b'riserva a favur tas-soċjetajiet esponenti għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lilhom skont il-liġi kontra l-intimati."

4. Wara li l-intimata Mendes naqset milli tidher waqt l-udjenza tat-12 ta' Frar, 2021, il-Bord iddeċieda billi laqa' it-talba għad-dispensa tas-smigħ fir-rigward tagħha u għadda sabiex ta sentenza fil-konfront tagħha.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Illi ai termini *tal-artikolu 16A, il-Bord fl-ewwel smigħ tal-kawża jrid jagħmel eżami ta' dak sottomess quddiemu. Dan però jista' jasal biss sal-grad tal-*prima facie *partikolarment fil-każ in eżami fejn l-intimati la ressqu nota ta' oġġezzjonijiet u l-ebda wieħed minnhom ma kkonferma l-posizzjoni tiegħu u li għandu difiża valida x'jagħmel bil-ġurament.*

Illi in oltre lanqas ġie pruvat xort'oħra kif rikjest taħt l-Artikolu 16A (5).

Illi għalhekk dan il-Bord irid jiddeċiedi fuq dan li għandu quddiemu u ċioé is-segwenti:

(1) *L-intimata Lilian Ronsoni Mendez ma dehritx quddiem dan il-Bord biex tikkontesta t-talba. Il-Bord m'għandux għalfejn jidħol fil-kwistjoni ta' mandat o meno li seta' ingħata lill-intimat stante illi l-Artikolu 16A ma jippermettix dan.*

    In oltre fl-iskrittura tal-kirja l-intimata dehret personalment u f'isem il-kumpannija intimata.

(2) *Illi l-intimat deher u għalhekk il-posizzjoni tiegħu tista' tkun differenti.*

(3) *Illi l-istess skrittura tgħid li l-inkwilini qed jidhru* 'jointly and severally between them' *u għalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi l-intimat kif deher in rappreżentanza tas-soċjetà fl-imsemmija skrittura għadnu wkoll ir-rappreżentanza tal-istess soċjetà f'dawn il-proċeduri.*

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddikjara illi fil-konfront tal-intimata Lilian Ronsoni Mendez il-proċedura tal-giljottina għandha tiġi milqugħa fin-nuqqas tagħha li tidher quddiem il-Bord u tikkontesta t-talba, filwaqt illi jiddikjara illi l-intimati l-oħra ressqu raġunijiet biżżejjed biex juru li jista' għandhom eċċezzjonijiet validi xi jressqu.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord jilqa' t-talba għad-dispensa tas-smigħ fir-rigward tal-intimata Lilian Ronsoni Mendez u jikkonċedi lill-intimati l-oħra għoxrin jum għall-preżentata tan-nota ta' eċċezzjonijiet tagħhom."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-3 ta' Marzu, 2021 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata u tibgħat l-atti

lura lill-Bord sabiex dan jammetti lill-appellanti Mendes fl-eċċezzjonijiet li din tkun tixtieq tagħmel sabiex tikkontesta t-talbiet tas-soċjetajiet appellati, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess soċjetajiet appellati. Dawn huma l-aggravji tagħhom: (a) ġaladarba l-pussess vakanti tal-fond kien ingħata lura lis-soċjetajiet appellati, il-proċedura kontemplata fil-para. (a) tas-subartikolu 16A(1) tal-Kap. 69 ma kinitx iktar applikabbli; (b) mat-talbiet li ressqu s-soċjetajiet appellati lill-Bord hemm uħud li mhumiex kontemplati fl-imsemmi paragrafu tal-Kap. 69; (ċ) l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-iskrittura tal-kirja ma setgħux jiġu spezzettati bejn l-inkwilini appellanti; (d) il-Bord ma kienx korrett meta m'aċċettax li l-appellanti Mendes kienet rappreżentata minn żewġha u anki mill-avukat tagħha;

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

7. Is-soċjetajiet appellati wieġbu fil-15 ta' Marzu, 2021 fejn ressqu r-raġunijiet tagħhom għaliex is-sentenza appellata hija waħda tajba u għandha tiġi kkonfermata.

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

8. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mis-soċjetajiet appellati fit-tweġiba tagħhom, u dan fid-dawl tas-sentenza appellata.

9. L-appellanti qabelxejn jirrilevaw li tmint ijiem qabel l-ewwel dehra quddiem il-Bord, jiġifieri fl-4 ta' Frar, 2021, huma kienu taw lura lis-soċjetajiet appellati l-pussess vakanti tal-fond u kien għalhekk li l-Bord astjena milli jieħu konjizzjoni tat-tielet talba tas-soċjetajiet appellati għall-iżgumbrament tagħhom. B'hekk huma jikkontendu li l-proċedura sommarja kif kontemplata fil-para. (a) tas-subartikolu 16A(1) tal-Kap. 69 ma kinitx għadha aktar applikabbli u għalhekk huma jħossuhom aggravati bil-fatt li l-Bord naqas milli jiddikjara li l-kawża kellha titkompla skont il-proċedura normali. Is-soċjetajiet appellati min-naħa tagħhom jikkontendu li din is-sottomissjoni kellha ssir quddiem il-Bord u ma setgħetx titressaq f'dan l-istadju.

10. Il-Qorti tibda billi tgħid li jekk huwa minnu li kif allegat, l-appellanti qegħdin jagħmlu s-sottomissjoni inkwistjoni l-ewwel darba f'dawn il-proċeduri, ma jirriżulta l-ebda ostakolu legali li jimpeddihom milli jagħmlu dan. Tkompli billi tirrileva li l-appellanti għandhom raġun. Tikkonsidra li mhux kontestat il-fatt li l-appellati kienu ngħataw lura ċ-ċwievet tal-fond flimkien mal-pussess vakanti tiegħu qabel l-ewwel data tas-smigħ quddiem il-Bord. Għalhekk, kif sewwa jirrilevaw l-appellanti u kif sewwa ddeċieda l-Bord, ma kien hemm l-ebda ħtieġa ta' sentenza dwar it-talba tal-appellati għall-iżgumbrament tal-appellanti u b'hekk il-Bord astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talba tagħhom.

11. Mill-paragrafu (a) tas-subartikolu 16(A)1 tal-Kap. 69, huwa evidenti li t-talba għad-dispensa tas-smigħ tista' ssir biss mir-rikorrent fejn it-talba tkun għat-tkeċċija tal-inkwilin mill-kirja. Il-paragrafu tal-liġi jkompli jgħid li din it-talba tal-aħħar tista' ssir sew jekk ikun hemm, u anki jekk ma jkunx hemm talba

għall-ħlas ta' kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens. B'hekk huwa evidenti li t-talba tal-aħħar ma tistax issir indipendentement mill-ewwel talba għall-iżgumbrament tal-inkwilin, kif allura seħħ fil-proċeduri odjerni meta l-appellanti taw lura lis-soċjetajiet appellati ċ-ċwievet u l-pussess vakanti tal-fond. Ġaladarba t-talba għall-iżgumbrament ma baqgħetx waħda valida fiċ-ċirkostanzi, tant hu hekk li l-Bord għaraf li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha, it-talbiet l-oħra tas-soċjetajiet appellati kellhom jiġu deċiżi permezz tal-proċeduri ordinarji, u dan ukoll fil-konfront tal-appellanta Mendez. Hawnhekk il-Qorti ma tistax ma tosservax li skont is-subartikolu 16(A)1 tal-Kap. 69, it-talbiet 2, 6, 7, 8 u 9 magħmula lill-Bord fir-rikors promotur, mhumiex permessi li jsiru taħt il-proċedura sommarja kontemplata. Iġifieri hawn ukoll l-appellanti għandhom raġun meta jgħidu li dawn it-talbiet ma setgħux jiġu deċiżi fil-konfront tal-appellanti Mendez permezz tad-dispensa tas-smigħ.

12. Għaldaqstant il-Qorti ssib li dawn l-aggravji tal-appellanti huma ġustifikati u tilqagħhom, u stante li qiegħda ssib li l-appell tagħhom huwa wieħed validu kif fondat fuq dawn l-ewwel żewġ aggravji, ma tarax li hemm bżonn li tikkunsidra l-aggravji l-oħra, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom.

__Decide__

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tilqgħu u tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier tagħha, filwaqt li qiegħda tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jammetti lill-appellanta Mendes

tippreżenta l-eċċezzjonijiet tagħha, u jkompli bis-smigħ u d-deċiżjoni tal-kawża.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur