MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Settembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 77/2015/1 LM

John A. Gauci Maistre (K.I. 33448M) u
Ann Marie Gauci Maistre (K.I. 372959M)
('l-appellanti')

vs.

Anthony Agius (K.I. 623648M) kif ukoll martu Emmanuela Agius (K.I. 322645M) għal kull interess li jista' jkollha
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **John A. Gauci Maistre (K.I. 33448M)** u **Ann Marie Gauci Maistre (K.I. 372959M)**, hawnhekk 'l-appellanti', minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], li permezz tagħha l-Bord ċaħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati **Anthony Agius**

(K.I. 623648M) kif ukoll martu **Emmanuela Agius (K.I. 322645M)**, hawnhekk 'l-appellati', laqa' t-tieni eċċezzjoni tagħhom, u konsegwentement ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Fatti

2. Fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw li huma proprjetarji tal-fond numru 61, Triq Ħal Qormi, il-Ħamrun [hawnhekk 'il-fond'], liema fond huwa mikri lill-intimati b'kirja li oriġinarjament kienet ta' LM60 (€139.76), u permezz tal-Att X tal-2009 din telgħet għal €187.55. Ir-rikorrent spjega li l-intimat naqas milli jħallas il-kera dovuta minnu wara l-1 ta' April, 2004, u minkejja li ġie debitament notifikat b'ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 166A tal-Kap. 12 għall-ħlas tal-arretrati ta' kera ammontanti għal €1,827.50, u dan għall-perijodu bejn l-1 ta' April, 2004 u l-aħħar ta' Ġunju, 2015, bl-imgħaxijiet legali dekorribbli mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-pagament effettiv, l-intimat baqa' inadempjenti. Ir-rikorrent spjega li ladarba għaddew aktar minn ħmistax-il ġurnata min-notifika tal-ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16, u l-intimat baqa' inadempjenti, jeżistu raġunijiet sabiex din il-kirja tiġi tterminata. Ir-rikorrent spjega li t-talba tiegħu hija għall-iżgumbrament, u sa fejn jaf hu, l-intimat m'għandu l-ebda difiża x'jagħti għal din it-talba tiegħu, u għalhekk fil-fehma tiegħu l-Bord seta' jiddeċiedi bid-dispensa mis-smigħ.

Mertu

3. Permezz tat-talbiet tiegħu, ir-rikorrent talab lill-Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-

Liġjiet ta' Malta, prevja dikjarazzjoni li l-intimat iddekada mill-obbligi tiegħu billi naqas milli jħallas il-kera dovuta fir-rigward tal-kirja tal-fond residenzjali inkwistjoni, jiddikjara l-kirja terminata *ai termini* tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll jordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgombra mill-fond inkwistjoni u jrodd iċ-ċwievet tal-fond lura lill-esponent, b'dan li jekk l-intimat jonqos milli jagħmel dan, ir-rikorrent ikun awtorizzat jibdel is-serratura tal-fond huwa stess.

4. L-intimati fir-risposta tagħhom wieġbu li l-ittra uffiċjali mibgħuta *ai termini* tal-artikolu 166A tal-Kap. 12 ma ġietx notifikata lit-tnejn li huma u għalhekk din mhijiex regolari. Qalu wkoll li l-artikolu 1570 tal-Kap. 16 kif emendat mhux applikabbli, imma li f'dan il-każ għadha applikabbli r-regola taż-żewġ intimazzjonijiet skont l-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69, li hija l-liġi speċjali li għandha tapplika bl-esklużjoni tal-Kodiċi Ċivili. L-intimat Anthony Agius qal li min-naħa tiegħu huwa dejjem kien u għadu lest li jħallas il-kera dovuta.

5. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent ippreżenta skeda li turi l-kera dovuta mill-intimati għall-perijodu bejn l-1 ta' April, 2004 u t-30 ta' Ġunju 2015, għal total ta' €1,827.50, flimkien ma' kopja tal-ittra uffiċjali li ntbagħtet lill-intimati *ai termini* tal-artikolu 166A tal-Kap. 12. Ir-rikorrent **John A. Gauci Maistre** fl-*affidavit* tiegħu xehed li huwa l-proprjetarju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li kien ġie mikri lill-intimat oriġinarjament b'kera ta' LM60 (€139.76), u li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 ġie awmentat għal €187.55. Ir-rikorrent qal li l-intimat ilu ma jħallas il-kera dovuta għal dan il-fond mill-1 ta' April, 2004, u hu għamel l-ewwel kuntatt miegħu fl-24 ta' Awwissu, 2011, fejn bagħatlu ittra sabiex jinfurmah li kellu l-kera x'iħallas. Ir-rikorrent qal li l-

intimat baqa' qatt ma rrisponda għal din l-ittra, u kien għalhekk li huwa bagħatlu ittra *ai termini* tal-artikolu 166A tal-Kap. 12 għall-ħlas tal-arretrati dovuti sa Ġunju tal-2015, flimkien mal-imgħax legali dekorribbli mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-pagament effettiv, u minkejja dan l-intimat baqa' ma ħallasx. Qal li ladarba l-intimat baqa' ma weġibx għal din l-ittra fi żmien tletin ġurnata, din saret titolu eżekuttiv. Ir-rikorrent qal li l-inkwilin dejjem tah il-problemi sabiex iħallas il-kera, u apparti li mill-2004 qatt ma ħallas, kien hemm żmien fis-snin ta' qabel fejn dan kien iħallas tard, u għalhekk huwa kellu jgħaddi minn ħafna taħbit biex jiġbor flusu. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tal-kuntratti li permezz tagħhom huwa akkwista l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. F'*affidavit* ulterjuri ppreżentat minnu, ir-rikorrent spjega li huwa kien ottjena titolu eżekuttiv u għalhekk huwa indiskutibbli li l-flus tal-kera huma dovuti, u kien għalhekk li huwa għamel kawża ta' żgumbrament għaliex il-ħlas baqa' ma sarx. Qal li minkejja li l-intimati qegħdin jgħidu li ma jafux li huwa kien fittex għall-ħlas, dan mhux minnu, għaliex ftit wara li huwa bagħat l-ittra uffiċjali tiegħu, huwa kien irċieva ittra mingħand Emmanuela Agius miktuba bl-idejn, fejn din kienet talbet ftit żmien ieħor sabiex tersaq għall-ħlas. Qal li xi impjegati mill-uffiċċju tiegħu kienu infurmawh ukoll li Agius kienet infurmat lil xi impjegati mill-uffiċċju tiegħu, li kienet lesta li tibda tħallas bin-nifs u tagħmel pagament kull tliet xhur. Ir-rikorrent qal li huwa qatt ma ltaqa' mal-intimati u qatt ma qalilhom li l-ħlas seta' jsir bin-nifs, u minkejja li għaddew aktar minn tliet xhur dawn baqgħu m'għamlu l-ebda pagament. Qal li kien għalhekk li ddeċieda li jipproċedi b'kawża bil-giljottina. Qal li wara li għamel din il-kawża, l-avukat difensur tiegħu infurmatu li l-intimati kienu ppruvaw jagħmlu kuntatt magħha fl-uffiċċju tagħha, bil-ħsieb li jħallsu xi ħaġa

u l-kawża tiġi ċeduta. Qal iżda li huwa mhux dispost jaċċetta l-ħlas tal-kera bil-kundizzjoni li l-kawża tiġi ċeduta u l-intimati jkomplu fil-kirja, għaliex din mhix kawża fejn huwa qiegħed jitlob ħlas, iżda kawża ta' żgumbrament għaliex għal snin twal l-intimati naqsu milli jħallsu l-kera miżera dovuta minnhom fis-sena.

6. **Dottor Paul Gauci Maistre** fl-*affidavit* tiegħu xehed li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ġie assenjat lil ħuh John permezz ta' żewġ kuntratti ta' diviżjoni bejn l-aħwa u n-nisa tagħhom. Qal li l-fond 61, Qormi Road, il-Ħamrun kien ġie mogħti b'ċens temporanju minn missieru lil Anthony Agius, u wara li skada t-terminu, iċ-ċens ġie awtomatikament konvertit f'kirja skont il-liġi. Qal li missieru kien jgħidlu li l-kera fuq dan il-fond qatt ma kienet titħallas fil-ħin, u meta kienet tmur mart l-intimat tħallas il-kera tard, din dejjem kien ikollha xi skuża għad-dewmien, filwaqt li r-raġel tagħha ma kien jidher imkien. Qal li wara li miet missieru, huwa beda jamministra l-proprjetà tal-familja u baqa' jagħmel hekk sa wara li mietet ommu. Qal li sakemm kien jamministra l-proprjetà hu, l-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri qatt ma kienet titħallas puntwalment. Ix-xhud qal li lil Anthony Agius qatt ma kien rah b'għajnejh, u wara li jiktiblu, kienet titfaċċa l-mara tiegħu b'xi skuża sabiex tiġġustifika d-dewmien. Għad-domandi li sarulu in kontroeżami, ix-xhud qal li tul is-snin kien hemm korrispondenza mal-intimati, iżda dawn dejjem kienu jirrispondu b'xi skuża biex ma jħallsux il-kera dovuta minnhom. Ix-xhud esebixxa kopji ta' diversi ittri li kien hemm bejn il-partijiet tul is-snin għal raġunijiet varji.

7. L-intimat **Anthony Agius** fl-*affidavit* tiegħu xehed li huwa qatt ma rċieva xi karta jew ittra mingħand ir-rikorrent qabel l-ittra li permezz tagħha l-

partijiet intalbu jidhru quddiem il-Qorti. Qal li huwa għamel il-verifiki tiegħu kemm mal-avukat tiegħu kif ukoll mal-mara tiegħu, u hekk kif sar jaf li l-problema kienet li r-rikorrent qiegħed jallega li ma sarx ħlas tal-kera, huwa mar bil-flus il-Qorti sabiex iħallas, iżda r-rikorrent ma riedx jaċċetta l-ħlas tal-kera. L-intimat qal li r-rikorrent għadu ma jridx jaċċetta ħlas tal-kera sal-lum, minkejja li huwa jqis il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bħala d-dar tiegħu għaliex ilu jgħix hemm għal aktar minn sitta u tletin sena.

8. **Rita Shannon** fl-*affidavit* tagħha xehdet li hija bint l-intimati u meta missierha rċieva d-dokumenti mill-Qorti dan ippanikkja. Ix-xhud qalet li hija tiftakar li diversi snin ilu hija kienet takkumpanja lil ommha meta din kienet tmur tħallas il-kera għand il-familja Gauci Maistre. Qalet li missierha jinsisti li huwa qatt ma rċieva ittri sabiex iħallas l-arretrati tal-kera. Ix-xhud qalet li ommha bdiet tinsa minħabba problemi f'saħħitha, u minkejja li staqsietha diversi drabi jekk kinitx irċeviet xi ittra sabiex tmur tħallas il-kera, din baqgħet tgħid li ma tiftakarx, għalkemm ftit qabel bdew dawn il-proċeduri kienet qaltilha li kienet irċeviet ittra, iżda naqset milli tgħaddiha lil missierha. Għad-domandi li sarulha in kontroeżami x-xhud ikkonfermat li hija kienet tmur tħallas il-kera m'ommha madwar tmienja u tletin sena qabel. Qalet li hija kienet taħt l-impressjoni li kienet ommha li tħallas il-kera, għaliex missierha kien jagħtiha parti mill-paga għal dan l-iskop, u kien xi erba' snin qabel li hija bdiet tinduna li ommha kienet qed tinsa. Ix-xhud qalet li kull darba li hija akkumpanjat lil ommha u lil missierha l-Qorti, dawn dejjem kellhom il-flus fuqhom biex iħallsu l-kera dovuta minnhom.

9. L-intimata **Emmanuela Agius** fl-*affidavit* tagħha xehdet li meta rċeviet il-karti tal-Qorti, hija ftakret li xi żmien qabel kienet irċeviet ittra biex tmur tħallas il-kera, iżda la tiftakar x'għamlet biha u lanqas fejn għamlitha. Qalet li r-raġel tagħha regolarment kien itiha l-flus tal-kera biex tmur tħallasha, iżda hija kienet iddum biex tagħmel dan minħabba problemi f'saħħitha. Qalet li r-raġel tagħha sar jaf li hemm problema meta mar il-Marixxall tal-Qorti bil-karti tal-kawża. Ix-xhud qalet li hija ċerta li qatt ma rċeviet aktar minn karta waħda mingħand sid il-kera u hija taf li ma kinitx għaddhietha lir-raġel tagħha. Qalet li meta nqalgħet din il-kwistjoni, ir-raġel tagħha kien allarma ruħu u kien ipprepara l-flus biex iħallas lir-rikorrent.

10. Waqt il-kontroeżami tal-intimata, din spjegat li hija kienet beżgħet tgħid lir-raġel tagħha bl-ittra li waslet mill-Qorti, u minkejja li r-raġel tagħha kien jgħaddilha l-flus tal-kera, hija ma kinitx tmur tħallas il-kera, iżda kienet tuża l-flus għal affarijiet oħra. Ix-xhud qalet li kien hemm żmien meta hija marret l-uffiċċju tar-rikorrent u offriet li l-arretrati ta' kera tħallashom bin-nifs, iżda dan ma kienx aċċetta. Ix-xhud qalet li hija għandha problemi bil-memorja, u jista' jkun li rċeviet karta u nsiet tgħaddiha lir-raġel tagħha. Qalet ukoll li meta r-raġel tagħha kien dispost li jħallas l-arretrati ta' kera dovuti, dan kien talab il-flus mingħand it-tifel tiegħu. Waqt kontroeżami ulterjuri li sar lill-intimata, din ġiet mistoqsija dwar l-ittra li r-rikorrent qal li rċieva mingħandha, li tinsab esebita fl-atti, fejn hija kienet offriet ħlas ta' €500 kull tliet xhur, u talbet lir-rikorrent ikun ħanin magħha u ma' żewġha. Imma l-intimata qalet li hija ma tiftakarx li kienet bagħtet xi ittra bħal din.

11. Ir-rikorrent **John Gauci Maistre** fix-xhieda tiegħu qal li huwa kien bagħat ittra uffiċjali lil Anthony Agius, minkejja li kien jaf li dan huwa miżżewweġ, u qabel l-ittra uffiċjali, fil-25 t'Awwissu, 2011 kien bagħat ukoll ittra bonarja.

Is-Sentenza Appellata

12. Permezz tas-sentenza mogħtija fid-9 ta' Ġunju, 2020, il-Bord iddeċieda li filwaqt li jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, laqa' t-tieni eċċezzjoni tagħhom u konsegwentement ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

It-Talbiet u l-Eċċezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawża r-rikorrenti qed isejsu t-talba tagħhom fuq il-kawżali tan-nuqqas tal-ħlas tal-kera u qed jitolbu (1) id-dispensa tas-smigħ u (2) dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja u (3) l-iżgumbrament tal-intimati.

L-intimati jeċċepixxu illi: (1) in-notifika tal-ittra uffiċjali ma hiex valida stante li saret lill-parti waħda biss u (2) ma hux applikabbli l-Artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili iżda għandu japplika l-Artikolu 9(a)(1) tal-Kap 69 li jirrikjedi żewġ intimazzjonijiet għal kull skadenza tal-ħlas tal-kera.

Ġurisprudenza u Prinċipji Applikabbli

Notifika tal-Ittra Uffiċjali lil parti waħda mill-konjugi

*Fil-kawża fl-ismijiet **John Mary sive Jimmy u Emmanuela sive Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg,** Appell Ċivili Numru. 97/2003/1 deċiż fis-27 ta' Ġunju, 2007, il-Qorti qalet hekk:*

"Bit-tieni aggravju l-appellanti tippretendi illi l-interpellazzjoni mis-sid trid neċessarjament issir in iskritto. Evidentement, hi tinterpreta b'mod żbaljat, jew aħjar kif jaqbel lilha, il-fehma espressa minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha in re: "**Joseph Darmanin et -vs- Ġiljan Cutajar**" (23 ta' Novembru, 2005). Hi effettivament tieħu spunt mill-osservazzjoni magħmula f'din is-sentenza illi l-interpellazzjonijiet

iridu jiġu notifikati lill-kerrej u, allura, skont l-interpretazzjoni tagħha tali notifika tirrikjedi l-miktub. Dan bir-rispett hu għal kollox żbaljat. In-notifika għal liema tirreferi s-sentenza hi intiża fis-sens illi l-interpellazzjoni trid tiġi komunikata lill-kerrej. B'daqshekk l-ebda kitba għal skop ta' intima ma kellha tkun sottintiża. Dan għaliex, kif ben saput, "il-liġi ma teżiġi l-ebda formola kif kellha ssir l-intima. Hu llum stabbilit fil-ġurisprudenza li interpellazzjoni ta' din ix-xorta tista' ssir anke bil-fomm jew b'sempliċi ittra bonarja". ("**Gasan Properties Limited vs- Avukat Dottor Joseph P. Bonello nomine**", Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar, 2000). In vista ta' dan, anke dan it-tieni lment qed jiġi skartat;"

Morożita fil-Ħlas tal-Kera

*Fil-kawża fl-ismijiet **John Mary sive Jimmy u Emmanuela sive Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg,** Appell Ċivili Numru. 97/2003/1 deċiż fis-27 ta' Ġunju, 2007, il-Qorti qalet hekk:*

"Opportunament, il-Qorti qegħda hawn tirreplika l-prinċipju regolatriċi f'materja ta' morożita bl-għajnuna tal-ġurisprudenza affermata:-

1. "Il-morożita għall-finijiet tal-Artikolu 10 (a) tal-Kapitolu 109 [fil-preżent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta' ħlas *sic et simpliciter* imma nuqqas ta' ħlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni" (Kollez. Vol. XLVII P. I p. 287);
2. "Rigward l-impuntwalità l-liġi ma tiddistingwix u titraċċja biss kriterju objettiv għall-aċċertament tal-impuntwalità għall-finijiet ta' talba għar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat mingħajr riferenza, in linea ġenerali u salvi eċċezzjoni kongruwi, għall-motiv subjettiv li jkun ta' lok għall-istess impuntwalità" (Kollez. Vol. L P I p 79);
3. "Jeħtieġ dejjem li jkunu saru żewġ interpellazzjonijiet għal ħlas għal żewġ skadenzi diversi biex ikun hemm morożità" (Kollez. Vol. XLVIII P I p 87);
4. "Il-liġi tikkontenta bil-morożità fil-kors tal-kiri ta' qabel mingħajr ma tirrestrinġi t-terminu għall-aħħar kirja preċedenti" (Kollez. Vol. XXXVII P I p 328);
5. Li jfisser li "jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera fis-sens tal-liġi fi skadenza waħda, u in segwitu s-sid jaċċetta l-kera ta' dik l-iskadenza u tal-iskadenza ta' warajha mingħajr ma jagħmel ebda riżerva, b'mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jiġi moruż fi skadenza oħra, is-sid ma hux prekluż li jaġixxi għall-iżgumbrament tal-inkwilin minħabba morożità f'żewġ skadenzi" (Kollez. Vol. XLVI P I p 289);

.....dak li trid il-liġi mhux l-aċċettazzjoni tal-iskadenzi tal-kera li fihom kienet moruża imma n-nuqqas tal-puntwalità tagħha fil-ħlas ta' dawk l-iskadenzi mill-interpellazzjoni. **Ara "Maġġur Hannibal Scicluna nomine -vs- Chev. Joseph G. Coleiro", Appell, 17 ta' Frar, 1995;**

Huwa prinċipju wkoll stabbillit illi:

"Rigward l-impuntwalità l-liġi ma tiddistingwix u tittraċċja biss kriterju objettiv għall-aċċertament tal-impuntwalità għall-finijiet ta' talba għar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat mingħajr riferenza, in linea ġenerali u salvi eċċezzjoni kongruwi, għall-motiv subjettiv li jkun ta' lok għall-istess impuntwalità" (Kollez. Vol. L P I p 79);

"Dejjem tajjeb però li jinżamm in mira illi "trattandosi ta' kondizzjoni espressament imposta mil-liġi għall-finijiet tad-dekadenza minn dritt importanti li l-liġi in ġenerali saret biex tipproteġi, wieħed għandu jkun ferm rigoruż fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni tagħha" ("**Anthony Calleja et -vs- Carmelo Debono**", Appell, 10 ta' Frar, 1961). Anke kieku stess kien "hemm dubju fl-interpretazzjoni dan id-dubju għandu jmur favur il-kerrej li minħabba dik l-interpretazzjoni l-oħra jista' jiġi jitlef il-pussess tal-fond" (Kollez. Vol. XXXI P I 110);".

Ġie ritenut ukoll illi:

"Biex l-inkwilin jiġi kunsidrat moruż jeħtieġ li huwa jkun baqa' moruż fil-ħlas ta' żewġ rati ta' kera, u illi għal kull rata huwa jkun ġie interpellat għall-ħlas u ħalla jgħaddu 15-il ġurnata mill-interpellazzjoni mingħajr ma jħallas, u mhux biżżejjed li ssir interpellazzjoni waħda għal żewġ rati jew anke aktar". ("Farrugia pro et noe vs Bonnici et", Vol XXX IA -1- 106).

"Jekk iż-żewġ skadenzi jkunu magħqudin flimkien u ssir interpellazzjoni waħda, allura jiġi maqtul l-iskop tad-disposizzjoni li barra mill-iskadenzi għandu jkun hemm interpellazzjoni fil-każ almenu ta' żewġ skadenzi (sottolinear tal-Qorti tal-Appell)" (fn. 1 **Gasan Properties Limited vs Avukat Dr. Joseph P. Bonello** – 10 ta' Jannar, 2000).

Kunsiderazzjonijiet

*Illi **l-ewwel eċċezzjoni preliminari** taqra hekk:*

"1. Ma jirriżultax li bl-ittra uffiċjali taħt l-artiklu 166A tal-Kap. 12 ġew notifikati ż-żewġ intimati, u għalhekk mhix regolari;"

Illi mill-provi mressqa jirriżulta illi fil-fatt in-notifika tal-ittra uffiċjali saret biss lill-intimata. Jirriżulta wkoll illi tħallset biss notifika waħda. Illi però kif inhu ben stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna l-interpellazzjoni għall-ħlas tal-kera lanqas hemm bżonn illi ssir bil-miktub iżda tista' wkoll issir biss bil-fomm u dan sakemm tkun komunikata lill-inkwilin.

Illi konsegwentament dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi ċitati mill-intimat ma jistax japplika f'dawn iċ-ċirkostanzi partikolari fejn il-liġi ma tirrikjedix interpellazzjoni bil-miktub.

Issa fil-każ odjern jirriżulta illi saru diversi interpellazzjonijiet bonarji qabel ma saret ukoll l-ittra uffiċjali. L-intimat jgħid li qatt qabel l-ittra uffiċjali ma rċieva xi interpellazzjoni oħra. Dan però huwa tassew inverosimili meta wieħed jikkunsidra l-pataffjun ta' ittri bonarji mibgħuta tul is-snin li ġew imressqa bħala prova mir-rikorrenti.

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

*Illi t-**tieni eċċezzjoni preliminari** taqra hekk:*

> "1. Illi l-artikolu 1570 tal-Kap 16 kif emendat mhux applikabbli imma għadha applikabbli r-regola taż-żewġ intimazzjonijiet skont l-artiklu 9 (a)(i) tal-Kap 69. Il-Kap 69 tal-liġijiet hija liġi speċjali u għadha tapplika bl-esklużjoni tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk għadu in vigore l-Kap. 69, li fejn il-leġislatur ried jemendah għamel hekk, imma fejn ħallieh ma jistax jgħid li m'għandux liġi speċjali."

Illi huwa ben abbraċċjat u stabbilit mill-Qrati tagħna illi skont l-Artikolu 9 (1)(a) tal-Kapitolu 69, is-sid irid jinterpella lill-inkwilin darbtejn għal kull skadenza tal-kera u dan fir-rigward ta' żewġ skadenzi. Illi mill-provi mressqa quddiem il-Bord, minkejja li saru diversi ittri interpellatorji, però minn eżami bir-reqqa tal-interpellazzjonijiet imressqa ma hemm l-ebda skadenza ta' kera li dwarha saru żewġ interpellazzjonijiet. Mill-provi mressqa quddiem il-Bord jirriżulta illi saret interpellazzjoni waħda mir-rikorrenti għal żewġ skadenzi ta' kera jew aktar u mhux żewġ interpellazzjonijiet kif trid il-liġi għall-istess skadenza ta' kera.

In oltre l-liġi tirrikjedi wkoll illi dan isir fir-rigward ta' żewġ skadenzi.

Illi kif inhu stabbilit wkoll huwa dan l-Artikolu li japplika fil-każ odjern stante illi lex specialis derogat lex generalis. *Il-Kapitoli 69 huwa liġi speċjali u għalhekk huwa dan li huwa applikabbli u mhux il-Kodiċi Ċivili.*

Illi konsegwentament, in linea ma' dak li tipprovdi l-liġi u in linea mal-prinċipji fuq enunċjati, din l-eċċezzjoni tal-intimati timmerita li tiġi milqugħa.

Decide:

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord, filwaqt illi jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati u konsegwentament qiegħed jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

L-Appell

13. L-appellanti ressqu l-appell tagħhom minn din id-deċiżjoni fil-25 ta' Ġunju, 2020, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

"... jogħġobha tirriforma l-preċitata sentenza tad-9 ta' Ġunju, 2020 fil-kawża fl-ismijiet premessi u filwaqt li tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-ewwel eċezzjoni tal-intimati appellati, tħassarha fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-intimati appellati u fejn ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti appellanti bl-ispejjeż kontra tagħhom, u minflok tiċħad ukoll it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimati appellati biex hekk ikunu ġew miċħuda l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati appellati u tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."

14. L-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni, u fl-ewwel lok qalu li l-Bord applika l-liġi ħażin meta ġie biex jiddeċiedi dwar it-tieni eċċezzjoni tal-intimati appellati, jiġifieri fejn dawn eċċepew li għal dan il-każ japplika l-artikolu 9 tal-Kap. 69, li jirrikjedi żewġ interpellazzjonijiet għall-ħlas. L-appellanti qalu li l-ħsieb espress mill-Bord li skont l-artikolu 9(1)(a) tal-Kap. 69 is-sid irid jinterpella lill-inkwilin darbtejn għal kull skadenza ta' kera u dan fir-rigward ta' żewġ skadenzi, ma jirriflettix korrettement dak li trid il-liġi. L-appellanti qalu li meta l-Bord applika dawn id-dispożizzjonijiet għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dan qal li minkejja li saru diversi ittri interpellatorji, fil-verità ma hemm l-ebda skadenza ta' kera li għaliha saru żewġ interpellazzjonijiet. Il-Bord qal li kien hemm interpellazzjoni waħda għal żewġ

skadenzi ta' kera, iżda mhux żewġ interpellazzjonijiet kif trid il-liġi għall-istess skadenza ta' kera. Fil-fehma tal-appellanti dan huwa kontradett minn sempliċi eżami tad-dokumenti in atti, għaliex għall-kuntrarju ta' dak li qal il-Bord, għandu jirriżulta li huma fil-fatt kienu għamlu żewġ interpellazzjonijiet għal żewġ skadenzi differenti. L-appellanti qalu li l-kera kienet ilha ma titħallas mill-2004, u huwa kien bagħat diversi ittri bonarji u uffiċjali lill-appellati, u qal li annessa mal-*affidavit* tiegħu hemm ittra tal-24 ta' Awwissu, 2011, mibgħuta lill-appellat Anthony Agius, li permezz tagħha ntalbu oltre seba' skadenzi ta' kera, jiġifieri mit-2 ta' April, 2004 sat-30 ta' Ġunju, 2011. Komplew jgħidu li minkejja din l-interpellazzjoni, ma sar l-ebda ħlas ta' kera mill-appellati, u fis-17 ta' Marzu, 2015, ġiet ippreżentata ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 166A tal-Kap. 12, li permezz tagħha l-appellati ġew interpellati mill-ġdid sabiex iħallsu l-kera kollu dovut minn April 2004 sa dakinhar, jiġifieri kemm il-kera li kienet koperta bl-interpellazzjoni tal-24 ta' Awwissu, 2011 kif ukoll dik sussegwenti bejn l-2011 u l-2015. L-appellanti qalu li dan ifisser li għas-seba' skadenzi bejn April 2004 u Ġunju 2011 saru żewġ interpellazzjonijiet għall-ħlas bil-miktub, u l-appellati baqgħu inadempjenti għal aktar minn ħmistax-il ġurnata, sakemm kellha ssir din il-kawża. L-appellanti qalu li dan ifisser li għall-perijodu bejn l-2004 u l-2011, saru żewġ interpellazzjonijiet bil-miktub, filwaqt li għall-iskadenzi bejn l-2011 u l-2015 l-appellat ġie interpellat darba biex iħallas.

15. L-appellanti qalu li l-Bord żbalja fl-applikazzjoni tal-liġi fuq żewġ binarji. Spjega li jekk wieħed jifli dak li jgħid l-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69, jirriżulta li l-Bord ma applikax il-kriterji kollha li nsibu fil-liġi, iżda kriterji oħra li huma frott

qari żbaljat tal-liġi. L-appellant iċċita l-artikolu rilevanti tal-liġi, li jgħid hekk: *"Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed jekk ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dakinhar illi sid il-kera jitlob il-ħlas."* Qal li dan ifisser li s-sid irid ikun għamel żewġ interpellanzi għall-ħlas tal-kera dovuta, jiġifieri interpellanza segwita minn nuqqas ta' ħlas, jew ħlas tardiv, u interpellanza oħra li wkoll tkun segwita minn nuqqas ta' ħlas jew ħlas tardiv. L-appellanti qalu li dak li trid il-liġi huwa li jkun hemm mill-anqas żewġ skadenzi dovuti, u li għal kull waħda minn dawn iż-żewġ skadenzi, issir interpellazzjoni għall-ħlas li l-inkwilin jonqos milli jħallas. Qalu li dan ifisser li jekk is-sid jinterpella lill-inkwilin għall-ħlas ta' skadenza partikolari u wara jerġa' jinterpellah għall-ħlas ta' skadenza oħra, ikun hemm morożità għall-fini tal-artikolu 9 tal-Kap. 69. L-appellantu qalu li kuntrarjament għal dak li qal il-Bord, il-liġi imkien ma tirrikjedi li jrid ikun hemm żewġ interpellazzjonijiet għall-istess skadenza ta' kera, iżda tirrikjedi żewġ interpellazzjonijiet li jkunu jkopru skadenzi differenti. L-appellant qal li fil-każ odjern intbagħtu diversi ittri interpellatorji lill-inkwilin, waħda minnhom ittra bonarja li fiha ntalab il-ħlas għall-iskadenzi bejn l-2004 u l-2011, u l-oħra kienet ittra uffiċjali li permezz tagħha ntalab il-ħlas tal-iskadenzi bejn l-2004 u l-2015, jiġifieri barra l-arretrati li diġà kienet saret interpellazzjoni dwarhom, kien hemm ukoll interpellazzjoni ġdida għall-iskadenzi bejn l-2011 u l-2015. L-appellant qal li għalhekk il-vot tal-liġi ġie sodisfatt u kien il-Bord li applika ħażin l-artikolu 9(a)(1) tal-Kap. 69. L-appellanti qalu li dan apparti l-fatt li anki qabel l-ittra interpellatorja tal-2011, is-sid tal-fond kien bagħat diversi ittri interpellatorji oħra biex jitlob il-ħlas ta' diversi skadenzi oħra qabel l-2004, għaliex l-inkwilin qatt ma kien iħallas il-kera b'mod puntwali. L-appellant qal li

f'dan il-każ kellu jirriżulta li huwa bagħat ferm aktar miż-żewġ interpellazzjonijiet li jirrikjedi l-Kap. 69, u l-Bord applika liġi li ma teżistix, u spiċċa biex ma żgumbrax lill-inkwilin li kien ilu għomru sħiħ jiddekadi mill-obbligu tiegħu li jħallas il-kera.

16. L-appellanti qalu li żball ieħor tal-Bord kien li dan lanqas applika l-fatti b'mod konsistenti mal-prinċipju stabbilit minnu. Komplew jgħidu illi li kieku l-Bord kellu raġun jgħid li l-liġi trid li jkun hemm żewġ interpellazzjonijiet għall-istess skadenzi, xorta waħda mill-provi kellu jasal biex jiċħad l-eċċezzjoni inkwistjoni, għaliex għal kull waħda mis-seba' skadenzi li għalqu bejn l-2004 u l-2011, l-appellanti għamlu żewġ interpellazzjonijiet. L-appellanti żiedu jgħidu li l-Bord imkien ma qal li kien qiegħed jiskarta l-interpellazzjoni li saret bl-ittra tal-2004 għaliex din saret b'ittra bonarja u mhux b'ittra uffiċjali, u li f'każ li jirriżulta li din kienet ir-raġuni għalfejn il-Bord qies li kienet saret interpellazzjoni waħda u mhux tnejn, irid jiġi rilevat li interpellazzjoni bħal din setgħet issir ukoll bil-fomm. L-appellanti qalu li l-fatt li ż-żewġ interpellazzjonijiet fil-każ odjern saru waħda permezz ta' ittra bonarja u l-oħra permezz ta' ittra uffiċjali, huwa suffiċjenti biex jissodisfa l-vot tal-liġi.

17. L-appellanti qalu wkoll li l-Bord applika l-Kap. 69 erronjament, għaliex għall-każ odjern kellu japplika l-Kodiċi Ċivili. Qalu li b'digriet li hemm riferiment għalih fil-verbal tat-18 ta' Ġunju, 2019, il-Bord awtorizza korrezzjoni fir-rikors promutur sabiex jiġi inkluż ukoll riferiment għall-Kap. 69 bħala l-bażi tal-azzjoni. L-appellanti qalu li l-bażi tal-azzjoni odjerna hija l-morożità, kemm jekk il-liġi applikabbli hija l-Kap. 69, kemm jekk huwa l-Kodiċi Ċivili. L-appellanti qalu li irrispettivament minn liema liġi tapplika għall-każ odjern, ir-riżultat aħħari

kellu jkun l-istess għaliex kemm ir-rekwiżiti tal-Kap. 16 kif ukoll dawk tal-Kap. 69 ġew sodisfatti. L-appellanti spjegaw li l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament ingħata b'titolu ta' ċens temporanju fl-20 ta' Settembru, 1980 lill-appellat Anthony Agius, u meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika, din l-enfitewsi ġiet ikkonvertita f'kirja *ope legis* bis-saħħa tal-Kap. 158. L-appellant qal li l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jispeċifika li d-dispożizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, għandhom japplikaw anki għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu ġew fi tmiemhom jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi. L-appellanti qalu li *ai termini* tal-artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 158, f'każ ta' morożità fil-ħlas tal-kera hija meħtieġa biss sejħa waħda ta' ħlas għal żewġ skadenzi u l-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69 ma japplikax. Qalu li *ai termini* tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16, il-kirja tista' tiġi xolta jekk l-inkwilin jonqos li jħallas il-kera wara li jgħaddu ħmistax-il ġurnata min-notifika lilu tal-ittra uffiċjali għall-ħlas. Qalu li fil-każ odjern huma bagħtu ittra uffiċjali lill-inkwilin fis-17 ta' Marzu, 2015 u din ġiet notifikata f'idejn Emanuela Agius fl-24 ta' Marzu, 2015. Qalu li minn dakinhar għaddew aktar minn ħmistax-il ġurnata u l-inkwilin baqa' ma ħallasx, minkejja li l-ittra kienet titlob l-arretrati għal almenu seba' skadenzi.

18. L-appellanti qalu wkoll li l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Marzu, 2015 intbagħtet ukoll *ai termini* tal-artikolu 166A tal-Kap. 12 u ma ġietx ikkontestata fi żmien tletin ġurnata kif trid il-liġi, u għalhekk l-arretrati ta' kera dovuti sa dakinhar saru titolu eżekuttiv, u fil-fatt l-ittra uffiċjali msemmija ġiet reża eżekuttiva fis-27 ta' April, 2015. Qalu li għalhekk l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Marzu, 2015 tista' titqies li għandha effett doppju, għaliex l-inkwilin ġie interpellat għall-ħlas u

naqas li jħallas fi żmien ħmistax-il jum, u sussegwentement fis-27 ta' April, 2015 din l-ittra saret titolu eżekuttiv fil-konfront tal-appellat li wara dakinhar reġa' ma ħallasx. L-appellanti qalu li apparti ż-żewġ intimazzjonijiet li saru, bl-ittra bonarja tal-24 ta' Awwissu, 2011 u bl-ittra uffiċjali tas-17 ta' Marzu, 2015, hemm ukoll titolu eżekuttiv kontra l-inkwilin li jista' jitqies bħala t-tielet interpellazzjoni. L-appellanti kkonkludew billi qalu li wara kull waħda minn dawn id-dati l-inkwilin ħalla aktar minn ħmistax-il ġurnata jgħaddu u baqa' qatt ma resaq għall-ħlas, u għalhekk hija liema hi l-liġi applikabbli, jeżistu l-estremi li trid il-liġi sabiex l-inkwilin jiġi żgumbrat minħabba nuqqas ta' ħlas ta' kera.

Ir-Risposta tal-Appell u l-Appell Inċidentali tal-Appellati

19. L-appellati fir-risposta tagħhom qalu li s-sentenza tad-9 ta' Ġunju, 2020 hija ġusta u timmerita konferma. Qalu li huma miżżewġin u d-dar mertu ta' dawn il-proċeduri tikkostitwixxi r-residenza matrimonjali tagħhom. Qalu li l-Bord kellu kull dritt jagħmel il-konsiderazzjonijiet tiegħu li f'dan il-każ huwa applikabbli l-artikolu 9(1)(a) tal-Kap. 69, fejn is-sid huwa meħtieġ li jinterpella rigward żewġ skadenzi ta' kera, li jkunu waħda wara l-oħra. L-appellati qalu li l-liġi speċjali f'dan il-każ hija l-Kap. 69. Qalu li l-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili japplika għall-kirjiet ta' qabel l-1995, u jagħmel ħafna artikoli tal-Kodiċi Ċivili ġodda applikabbli, iżda ma jinkludix l-artikolu 1570 tal-istess Kodiċi dwar l-interpellazzjonijiet. Qalu li kienu l-appellanti li fit-talbiet tagħhom bdew jikkwotaw daqqa l-artikolu 1570 tal-Kap. 16 u daqqa l-artikolu 9 tal-Kap. 69. Qalu li *dato e non concesso* li l-interpellazzjonijiet imsemmija saru verament, irid jiġi ppruvat li dawk l-interpellazzjonijiet waslu u ġew notifikati lil Anthony

Agius u mhux lil xi ħadd ieħor anki fl-istess familja, peress li huma indirizzati biss lilu. L-appellati qalu li Anthony Agius ċaħad li huwa rċieva dawn l-intimazzjonijiet, u sar jaf bil-kwistjoni biss meta rċieva l-karti biex jidher quddiem il-Qorti. L-appellat qal li huwa jrid jipprevalixxi ruħu mill-artikolu 240 tal-Kap. 12 wara li ġiet miċħuda din l-ewwel eċċezzjoni, peress li fil-fehma tiegħu l-Bord ma kienx korrett meta ċaħad din l-eċċezzjoni. Qal li jirriżulta mill-provi li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri hija d-dar konjugali tal-appellati, u għalhekk japplika d-dritt ugwali taż-żewġ partijiet fuq il-kirja tagħha. Qal li l-artikolu 1322(2) tal-Kodiċi Ċivili jispeċifika li meta jkun hemm xi ħaġa li tkun ser taffettwa l-kirja, li taqa' taħt l-amministrazzjoni straordinarja, iridu jkunu mħarrkin iż-żewġ konjuġi flimkien. Qal li dan fil-fatt ma sarx u ġiet ippreżentata biss ittra uffiċjali kontra wieħed mill-konjuġi. Qal li din hija kwistjoni ta' ordni pubbliku li ma setgħetx tiġi supplita. L-appellat qal li fil-fehma tiegħu din l-eċċezzjoni kellha tiġi milqugħa stante li kien hemm nuqqas proċedurali min-naħa tal-appellanti.

<u>Ir-Risposta għall-Appell Inċidentali</u>

21. L-appellati inċidentali fir-risposta tagħhom qalu li l-konjuġi Agius m'għandhomx raġun jinsistu fuq l-eċċezzjoni tagħhom li l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Marzu, 2015 kienet irregolari għaliex ġiet notifikata biss lil Anthony Agius, u għalhekk l-appell inċidentali tagħhom ma jistax jirnexxi. Qalu li l-appellanti inċidentali qegħdin jikkontradixxu lilhom infushom meta min-naħa waħda jgħidu li l-ittra uffiċjali kienet irregolari għaliex skont huma serviet biss ta' notifika lil Anthony Agius u mhux ukoll lil Emmanuela Agius, u min-naħa l-oħra

jsostnu li Anthony Agius ma ġiex notifikat għaliex l-ittra uffiċjali rċevietha Emmanuela Agius u mhux huwa. L-appellati inċidentali qalu li l-konjuġi Agius fejn jaqblilhom qegħdin jgħidu li Anthony Agius ma ġiex notifikat, u fejn jaqblilhom qegħdin jgħidu li huwa biss ġie notifikat. L-appellati inċidentali qalu li fir-realtà l-appellanti inċidentali għamlu għomorhom kollu jgħixu fil-fond u jevadu l-obbligu tagħhom ta' ħlas tal-kera, minkejja bosta interpellazzjonijiet li sarulhom tul is-snin. L-appellati inċidentali għal darb'oħra spjegaw li r-relazzjoni tagħhom mal-appellanti inċidentali bdiet permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-1980, fejn kien deher biss Anthony Agius. Tul dawn is-snin kollha, u anki wara li l-konċessjoni enfitewtika ġiet ikkonvertita f'kirja, is-sid dejjem irrikonoxxa biss lil Anthony Agius bħala inkwilin u l-korrispondenza kollha esebita tindika li l-persuna rikonoxxuta dejjem kienet biss Anthony Agius. Intqal li t-talbiet għall-ħlas kienu jsiru lilu biss, u għalhekk m'hemm xejn ħażin li meta l-appellant bagħat l-ittra uffiċjali tiegħu, kiteb biss lil Anthony Agius. L-appellati inċidentali qalu li ma nġabet l-ebda prova dwar jekk l-appellanti inċidentali żżewġux qabel jew wara li sar l-imsemmi kuntratt enfitewtiku. L-appellati inċidentali għamlu riferiment għal dak li jipprovdi għalih l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009, li jgħid li fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz tal-Ordinanzja li Tneħħi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar, id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-dispożizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt tal-inkwilin, għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili. Imma żiedu jgħidu li d-definizzjoni ta' 'inkwilin' fil-kuntest tal-Kap. 158 mhix l-istess bħal dik li nsibu fil-Kap. 69, u hija aktar limitata, u d-definizzjoni ta' 'kerrej' taħt il-Kap. 158 tinkludi l-armla jew l-armel tal-kerrej, iżda ma tgħid xejn dwar il-mara

jew ir-raġel tal-inkwilin sakemm dan ikun għadu ħaj. L-appellati inċidentali qalu li għalhekk f'dan is-sens ma sar xejn ħażin li huma bagħtu l-ittra uffiċjali lill-inkwilin li għadu ħaj, għalkemm għall-fini tal-kawża għall-iżgumbrament effettiv, Emmanuela Agius ma tħallietx barra mill-kawża peress li hija wkoll qiegħda tgħix fil-fond. L-appellati inċidentali qalu wkoll li l-artikolu 3A tal-Kodiċi Ċivili ma jnaqqas xejn minn dak li għadu kif ingħad, għaliex jekk persuna tkun ħadet fond b'kera u stabbiliet fih id-dar matrimonjali tagħha flimkien mal-konjuġi tagħha, hija l-liġi li tirregola d-drittijiet u l-obbligi bejn il-miżżewġin li għandha tapplika bejn dawk il-miżżewġin. L-appellati inċidentali qalu li meta huma ġew biex jagħmlu l-kawża, iċċitaw ukoll lill-mara biex ma jkunx hemm problemi fl-eżekuzzjoni tal-eventwali żgumbrament. Komplew jgħidu li b'daqshekk ma jfissirx li l-ittra uffiċjali, li kienet interpellazzjoni għall-ħlas, kellha tintbagħat lill-inkwilin u lil martu konġuntement. L-obbligu tal-ħlas kien fuq l-inkwilin rikonoxxut mis-sid, u għalhekk il-ħlas intalab mingħandu. Ma kien hemm l-ebda ħtieġa *ad validitatem* li tiġi notifikata wkoll il-mara bl-ittra uffiċjali, u ma kien hemm xejn irregolari fl-istess ittra jew fil-proċedura li biha ġiet notifikata.

22. L-appellati inċidentali qalu wkoll li anki li kieku l-kirja inkwistjoni kienet tgħajjat kemm lil Anthony kif ukoll lil Emmanuela Agius, l-obbligu tal-ħlas huwa tagħhom it-tnejn, u l-kreditur jista' jdur kontra kull wieħed mid-debituri sabiex jitolbu jħallas id-dejn kollu. L-appellanti qalu li l-artikolu 1100 tal-Kap. 16 jgħid li jekk wieħed mid-debituri jaċċetta d-dejn, kif jidher li għamlet Emmanuela Agius meta bagħtet ittra lill-appellanti, jew inkella meta Anthony Agius naqas milli jikkontesta l-ittra uffiċjali mibgħuta lilu, dan jopera u kellu effett fuq id-

debituri kollha. L-appellanti qalu li kien biżżejjed għalihom li jibagħtu ittra lill-inkwilin, li huma dejjem irrikonoxxew li kien Anthony Agius. Qalu li minkejja dan kollu, Emmanuela Agius ċertament li ma tistax tgħid li hija ma kinitx taf bit-talba għall-ħlas jew bis-sejħa għall-ħlas permezz ta' att ġudizzjarju, għaliex mir-riferta jidher li kienet hi li rċeviet l-ittra uffiċjali għan-nom ta' żewġha Anthony Agius.

23. L-appellati inċidentali jgħidu wkoll li lanqas ma jista' jingħad li l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Marzu, 2015 ma ġietx validament notifikata, u l-appellati mhumiex korretti meta jgħidu li din kellha bilfors tiġi mħollija f'idejn Anthony Agius personalment. L-appellati inċidentali għamlu riferiment għall-artikolu 187(1) tal-Kapitolu 12, li jgħid li n-notifika ssir bil-kunsinna tal-kopja tal-iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura għandha tkun notifikata, kull fejn dik il-persuna tkun tinstab, billi l-kopja titħalla fil-lok fejn toqgħod jew taħdem dik il-persuna jew fil-post tax-xogħol jew fl-indirizz postali tagħha, jew f'idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn wieħed fis-servizz ta' dik il-persuna. L-appellanti qalu li għalhekk din l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Marzu, 2015 kienet kompletament regolari u Anthony Agius ġie regolarment notifikat biha.

24. L-appellati inċidentali saħqu wkoll li l-ħlas tal-kera mhuwiex att ta' amministrazzjoni straordinarja, anke jekk dik il-kirja tkun ta' proprjetà tal-komunjoni jew id-dar matrimonjali, iżda huwa sempliċiment att ta' amministrazzjoni ordinarja, u l-azzjoni għal żgumbrament minħabba n-nuqqas ta' ħlas ta' kera tista' tiġi eżerċitata fil-konfront ta' wieħed biss mill-konjuġi. L-appellanti saħqu illi anki li kieku wieħed kellu jargumenta li l-kirja kellha titqies li tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejn l-intimati, kemm l-ittra

uffiċjali tas-17 ta' Marzu, 2015 kif ukoll ir-rikors promutur f'dawn il-proċeduri setgħu jsiru kontra wieħed mill-konjuġi biss, billi l-amministrazzjoni ordinarja tal-akkwisti u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dik l-amministrazzjoni ordinarja jmissu lil kull waħda mill-partijiet miżżewġa. L-appellanti ċċitaw minn deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna, fejn ġie stabbilit il-prinċipju li fejn kirja kienet favur iż-żewġ konjuġi, u l-kirja ġiet iddikjarata xolta u terminata fi proċeduri li fihom kien imħarrek biss wieħed mill-konjuġi, dik id-dikjarazzjoni ta' terminazzjoni tal-kirja tgħodd ukoll fil-konfront tal-konjuġi l-ieħor. L-appellati inċidentali qalu li f'dan il-każ ma kienx neċessarju li tiġi notifikata Emmanuela Agius jew li din tiġi ċitata fil-kawża odjerna, u għalhekk huma m'għandhomx ikunu kkastigati talli mxew b'kawtela u inkludew liż-żewġ konjuġi fil-kawża meta ġew biex jitolbu l-iżgumbrament.

25. L-appellati inċidentali qalu li l-ittra uffiċjali saret kontra Anthony Agius u ġiet notifikata lilu skont il-liġi, filwaqt li l-kawża odjerna saret kemm kontra Anthony Agius kif ukoll kontra Emmanuela Agius għal kull interess li jista' kollha, bil-kawża ġiet debitament notifikata lilhom it-tnejn. Qalu li fil-fatt l-appellanti inċidentali fl-ebda ħin ma kkontestaw il-validità tan-notifiki fil-kawża odjerna, u ladarba l-interpellazzjoni għall-ħlas tal-kera setgħet issir lil Anthony Agius waħdu, għaliex huwa biss kien l-inkwilin rikonoxxut u għaliex il-ħlas tal-kera huwa att ta' amministrazzjoni ordinarja u l-inwilini huma obbligati solidalment bejniethom biex iħallsu l-kera, ladarba huwa ġie interpellat biex iħallas u baqa' ma ħallasx, dan għandu jitqies moruż f'għajnejn il-liġi, u l-morożità tiegħu taffettwa lill-koinkwilini l-oħra kollha.

26. L-appellati inċidentali kkonkludew billi qalu li mill-atti ma jirriżultax li Emmanuela Agius qatt ġiet eskluża mill-amministrazzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti *ai termini* tal-artikolu 1325(1) tal-Kap. 16, u għalhekk jekk l-intimati jgħidu li l-kirja kienet tal-komunjoni inutli r-raġel jipprova jitfa' l-ħtija tal-morożità fuq il-mara, għaliex l-amministrazzjoni ordinarja, bħalma hija l-ħlas tal-kera, tista' ssir minn kull waħda mill-partijiet fiż-żwieġ, u jekk Anthony Agius kellu għalfejn jaħseb li martu ma kinitx f'qagħda li tieħu ħsieb dik l-amministrazzjoni, dan seta' jeskludiha minnha skont il-liġi. L-appellanti qalu li Agius mhux talli ma eskludiex lil martu b'mod formali mill-amministrazzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti, talli jgħid li kien iħalli kollox f'idejha, u għalhekk jekk Anthony Agius kien jaf li martu ma kinitx f'kundizzjoni li tamministra u ħalla kollox f'idejha, aktarx li kien negliġenti, jew inkella l-verżjoni li taw l-appellanti inċidentali mhijiex ta' min jorbot fuqha.

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

27. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tevalwa kemm l-aggravji sollevati mill-appellanti fl-appell prinċipali tagħhom, kif ukoll l-aggravju sollevat mill-appellati fl-appell inċidentali tagħhom. Il-kawża hija dwar morożità fil-ħlas tal-kera dovuta mill-appellati lill-appellanti fir-rigward tal-fond bin-numru 61, Triq Ħal Qormi, il-Ħamrun, liema fond kien oriġinarjament ġie konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-appellat Anthony Agius, u fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja, it-titolu ġie kkonvertit f'wieħed ta' kera. Mill-provi jirriżulta li mart l-appellat Emmanuela Agius qatt ma ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina, minkejja li kienet u għadha tgħix f'dan il-fond bħala d-dar

matrimonjali tagħha flimkien ma' żewġha, u meta kien ikun hemm morożità fil-ħlas tal-kera, is-sidien tal-fond dejjem interpellaw lil Anthony Agius. Kien biss meta ġiet intavolata din il-kawża għall-iżgumbrament li l-appellanti inkludew ukoll lil Emmanuela Agius bħala parti fil-kawża għal kull interess li jista' jkollha. Il-Qorti sejra tgħaddi biex fl-ewwel lok tindirizza l-appell inċidentali tal-appellati, qabel tgħaddi biex tikkonsidra l-aggravji sollevati fl-appell prinċipali.

L-appell inċidentali: [kellhom jiġu mħarrka ż-żewġ konjuġi flimkien]

28. L-appellati fl-appell inċidentali tagħhom, jgħidu li l-eċċezzjoni tagħhom dwar il-fatt li l-ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 166A tal-Kap. 12 ma ġietx notifikata lit-tnejn li huma, kellha tiġi milqugħa mill-Bord, u għalhekk l-ittra uffiċjali notifikata lil Anthony Agius waħdu għandha titqies li mhijiex regolari. Jgħidu li ladarba l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa d-dar matrimonjali tagħhom, huma għandhom drittijiet ugwali għal din il-kirja, u għalhekk kellhom jiġi mħarrka flimkien. L-appellati fl-appell inċidentali tagħhom, jagħmlu riferiment għall-artikolu 1322(2) tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li atti li jagħtu jedd ta' użu jew ta' tgawdija ta' beni immobbli, huma atti ta' amministrazzjoni straordinarja li jispettaw liż-żewġ konjuġi flimkien, u għalhekk il-konjuġi Agius kellhom jiġu mħarrka flimkien.

29. Min-naħa tagħhom l-appellanti wieġbu li l-appellati ilhom diversi snin jgħixu fil-fond, u għal bosta minn dawn is-snin dawn naqsu milli jħallsu dak dovut minnhom bħala kera. Qalu li Anthony Agius sar 'kerrej' tal-fond għaliex

il-konċessjoni enfitewtika temporanja li kienet ingħatatlu ġiet fi tmiemha, u għalhekk it-titolu li kellu ġie kkonvertit f'wieħed ta' kirja. L-appellanti spjegaw li d-definizzjoni ta' 'kerrej' skont il-Kap. 158, tinkludi l-armel jew l-armla tal-kerrej, iżda ma tgħid xejn dwar il-mara jew ir-raġel tal-inkwilin sakemm dan ikun għadu ħaj. Huma qalu li f'dan il-każ l-inkwilin rikonoxxut mis-sid huwa Anthony Agius, u ladarba l-appellati qegħdin jinsistu li huma t-tnejn qegħdin igawdu l-fond b'titolu ta' kera, is-sid tal-fond jista' jdur fuq kull wieħed minnhom bħala debituri u jitlob il-ħlas tad-dejn kollu kemm hu minn għandu jew għandha.

30. Il-Qorti tqis li hawn ikun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, kif ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell, fit-2 ta' Diċembru, 2005 fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred u Alice konjuġi Brown *vs.* John Mifsud**:

> "M'hemmx dubju li qabel l-1993, ir-rappreżentanza legali u ġuridika tal-komunjoni tal-akkwisti kienet vestita f'idejn ir-raġel biss, li waħdu seta' jaġixxi u jiddisponi mill-assi tal-komunjoni kważi bla xkiel. Bl-Att XXI tal-1993, li emenda l-Kodiċi Ċivili il-pożizzjoni nbidlet u r-rappreżentanza tal-komunjoni tal-akkwisti ġiet afdata fil-koppja miżżewġa. Il-liġi, però daħħlet distinzjoni bejn l-amministrazzjoni ordinarja u l-amministrazzjoni straordinarja tal-istess akkwisti. L-artikolu 1322(1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li l-amministrazzjoni ordinarja tal-akkwisti u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dik l-amministrazzjoni ordinarja jmissu lil kull waħda mill-partijiet miżżewġa. Min-naħa l-oħra, l-artikolu 1332(2) jipprovdi li l-jedd li jitwettqu atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dawk l-atti imissu liż-żewġ miżżewġin flimkien.
>
> L-atti ta' amministrazzjoni straordinarja huma elenkati tassattivament u esklussivament fis-sub-artikolu (3) tal-artikolu 1322. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża **Elmo Insurance Services Ltd *vs* Pace**, deċiża fit-3 ta' Ottubru, 2003, huma biss dawk l-atti elenkati fl-artikolu 1322(3) (a) sa (m) li għandhom jitqiesu ta' natura straordinarja u, għalhekk, għandhom jingħataw interpretazzjoni restrittiva. Issa, fost

l-atti elenkati fl-indikati subparagrafi ma nsibux il-ħlas ta' kera ta' fond li jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti, jew azzjonijiet ta' żgumbrament minn tali fond. Skont is-subparagrafu (g) huwa att ta' amministrazzjoni straordinarja l-akkwist ta' xi jedd ta' tgawdija ta' proprjetà immobbli meta l-prezz tiegħu ma jkunx moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u meta l-kirja ma tkunx għal żmien qasir. Darba però, sar l-akkwist, l-atti relatati mat-tgawdija tal-immobbli ma jitqisux atti ta' amministrazzjoni straordinarja. Darba sar l-akkwist, l-effetti tiegħu, bħal, per eżempju, il-ħlas tal-kera, it-tiswija tal-fond, l-ameljoramenti li jsiru fil-fond, u affarijiet oħra marbuta mat-tgawdija tal-fond, ma ġewx elenkati bħala atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u kwindi, huma atti ta' amministrazzjoni ordinarja li jmissu lil kull waħda mill-partijiet miżżewġa.

Il-ħlas mensili jew annwali tal-kera hija żgur att ta' amministrazzjoni ordinarja, u l-ħlas jista' jsir kemm mir-raġel kif ukoll mill-mara separatament. Darba hu hekk, il-jedd li wieħed iħarrek jew li jiġi mħarrek in konnessjoni mal-kera jispetta lill-miżżewġin separatament a tenur tal-artikolu 1322(1) tal-Kodiċi Ċivili. Darba l-att huwa ta' amministrazzjoni ordinarja, kull waħda mill-partijiet miżżewġa setgħet tiġi mħarrka dwaru – ara **Maltacom *vs* Falzon**, deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Jannar, 2004.

Kwindi, sid l-appartament in kwistjoni kien ġustifikat li jinterpella għall-ħlas tal-kera parti waħda mill-partijiet miżżewġa, u darba li baqa' ma tħallasx, kien ġustifikat ukoll li jaġixxi kontra parti waħda biex jottjeni l-konsegwenza tan-nuqqas ta' ħlas."

31. Il-Qorti, meta kkonsidrat il-fatti kollha tal-każ, kif ukoll is-sentenza appena ċċitata, tirrileva li l-appellanti kienu korretti meta nnotifikaw lil wieħed biss mill-konjuġi Agius bl-interpellazzjoni tagħhom għall-ħlas tal-kera dovuta, u li ma kien hemm xejn irregolari fil-mod kif l-appellanti pproċedew bl-interpellazzjoni tagħhom. Għaldaqstant l-appell inċidentali mhuwiex ġustifikat, tiċħdu.

Il-Qorti issa sejra tgħaddi biex tikkonsidra l-appell prinċipali.

L-ewwel aggravju: *[Il-Bord kien skorrett fl-interpretazzjoni tiegħu tal-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69]*

32. Il-Bord fid-deċiżjoni appellata wasal għall-konklużjoni li skont l-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69, is-sid irid jinterpella lill-inkwilin darbtejn għal kull skadenza ta' kera, u dan fir-rigward ta' żewġ skadenzi ta' kera. Il-Bord ikkonstata li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda skadenza ta' kera li għaliha saru żewġ interpellazzjonijiet, u għalhekk qies li l-interpellazzjonijiet li saru da parti tas-sidien ma kinux suffiċjenti.

33. L-appellanti jgħidu li l-pożizzjoni li ħa l-Bord ma tirriflettix dak li tgħid il-liġi. Spjegaw li f'dan il-każ il-kera ilha ma titħallas mill-2004, u tul is-snin intbagħtu diversi ittri bonarji b'interpellazzjonijiet għall-ħlas. Permezz tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Awwissu, 2011, l-appellanti talbu l-ħlas ta' seba' skadenzi ta' kera għall-perijodu ta' bejn it-2 ta' April, 2004 u t-30 ta' Ġunju, 2011, u permezz tal-ittra uffiċjali tas-17 ta' Marzu, 2015, liema ittra ntbagħtet *ai termini* tal-artikolu 166A tal-Kap. 12, l-appellati ntalbu jħallsu l-kera dovuta minnhom għall-perijodu bejn April tal-2004 sa dakinhar. L-appellanti qalu li bħala fatt jirriżulta żgur li għall-perijodu bejn l-2004 u l-2011 kienu saru żewġ interpellazzjonijiet għall-ħlas, filwaqt li għall-perijodu bejn l-2011 u l-2015 saret interpellazzjoni waħda. Żiedu jgħidu wkoll li ladarba l-ittra uffiċjali tal-2015 baqgħet ma ġietx imwieġba fi żmien tletin jum, din saret tikkostitwixxi titolu eżekuttiv.

34. L-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69 jipprovdi illi:

> "Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed jekk ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dakinhar illi sid il-kera jitlob il-ħlas."

Il-liġi mkien ma tgħid li għal kull skadenza jrid ikun hemm żewġ interpellazzjonijiet differenti, iżda trid li l-kerrej jitqies moruż meta jkun hemm żewġ skadenzi ta' kera jew aktar, u l-kerrej jibqa' ma jħallasx fi żmien ħmistax-il jum minn dakinhar li sid il-kera jitlob il-ħlas għal kull waħda miż-żewġ skadenzi. F'dan il-każ jirriżulta li kien hemm mat-tnax-il skadenza li l-appellanti interpellaw lill-appellati bihom, u minn dak li jirriżulta mill-provi dokumentarji kien hemm interpellanzi għall-iskadenzi bejn l-2004 u l-2011 li l-appellanti interpellaw lill-appellati dwarhom permezz ta' ittra bonarja u permezz ta' ittra uffiċjali, kif ukoll saret interpellanza oħra għall-iskadenza bejn l-2004 u l-2015, permezz tal-ittra uffiċjali li ntbagħtet fis-17 ta' Marzu, 2015 u li dwarha l-appellati baqgħu ma ppreżentaw l-ebda risposta. Mill-provi jirriżulta li għal kull waħda minn dawn l-interpellazzjonijiet, l-appellati m'għamlu l-ebda reazzjoni, ma intavolaw l-ebda risposta, u naqsu milli jħallsu dak dovut minnhom. Kien biss meta ġew notifikati bl-atti ta' dawn il-proċeduri li l-appellati ppruvaw javviċinaw lill-avukat difensur tal-appellanti u offrew parti mill-ħlas li suppost kienu ilhom li ħallsu s-snin. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-appell prinċipali huwa ġustifikat, u tilqgħu.

It-tieni aggravju: *[il-Bord kellu japplika d-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u mhux il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta]*

35. L-appellanti spjegaw li l-azzjoni tagħhom hija maħsuba biex tindirizza l-morożità fil-kera kemm jekk il-liġi applikabbli hija l-Kap. 69, u anki f'każ li l-liġi applikabbli hija l-Kap. 16. L-appellanti spjegaw li r-relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet bdiet meta l-fond inkwistjoni ingħata b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lil Anthony Agius fl-1980 u meta din il-konċessjoni ġiet

fi tmiemha, it-titolu tal-fond ġie kkonvertit f'kera *ope legis*. L-appellanti qalu li l-kirjiet ikkostitwiti bis-saħħa tal-Kap. 158, għandhom ikunu regolati mil-Kodiċi Ċivili, u l-artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 158 jispeċifika li f'każ ta' morożità fil-ħlas tal-kera, hija meħtieġa biss sejħa waħda għall-ħlas ta' żewġ skadenzi, filwaqt li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 ma japplikawx għaċ-ċirkostanzi odjerni. L-appellanti spjegaw li l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili jispeċifika li l-kirja tista' tiġi xolta jekk l-inkwilin jonqos li jħallas il-kera wara li jgħaddu ħmistax-il ġurnata min-notifika lilu tal-ittra uffiċjali għall-ħlas. Fil-każ odjern, l-appellanti bagħtu l-ittra uffiċjali lill-appellati fis-17 ta' Marzu, 2015, u din ġiet notifikata lill-appellati billi tħalliet ma' Emmanuela Agius fl-24 ta' Marzu, 2015. Minn dakinhar għaddew aktar minn ħmistax-il ġurnata, u l-appellati baqgħu ma ħallsux, u għalhekk anki taħt dan il-parametru l-Bord kellu jiddeċiedi li l-appellanti ssodisfaw ir-rekwiżiti tal-Kodiċi Ċivili sabiex ikunu jistgħu jipproċedu bl-azzjoni odjerna. Il-Qorti, wara li kkonsidrat il-fatti kif seħħew, tqis li dan l-aggravju huwa mistħoqq u tilqgħu, filwaqt li taqbel fiċ-ċirkostanzi tal-każ kif seħħew, kien il-Kodiċi Ċivili bis-saħħa ta' dak li jipprovdi l-Kap. 158, li kellu japplika għall-każ.

It-tielet aggravju: *[l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Marzu, 2015 tikkostitwixxi titolu eżekuttiv]*

36. L-appellanti jgħidu li l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Marzu, 2015 intbagħtet ukoll *ai termini* tal-artikolu 166A tal-Kap. 12, u ma ġietx ikkontestata fi żmien tletin ġurnata kif trid il-liġi, u għalhekk l-arretrati ta' kera dovuti sa dakinhar saru jikkostitwixxu titolu eżekuttiv.

37. Dwar dan l-aggravju il-Qorti hija tal-fehma li m'hemmx wisq x'jingħad. Mill-atti jirriżulta li minkejja n-notifika ta' din l-ittra uffiċjali, l-appellati xorta waħda baqgħu la wieġbu għall-interpellazzjoni li saritilhom u lanqas għamlu l-ħlas minnhom dovut, u għalhekk huwa minnu li din l-ittra uffiċjali llum tikkostitwixxi titolu eżekuttiv. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju huwa ġustifikat, u tilqgħu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell u dan l-appell inċidentali, billi tirriforma sentenza appellata, u filwaqt li tiċħad l-appell inċidentali tal-appellati, u qiegħda għalhekk tikkonferma l-parti tas-sentenza appellata fejn il-Bord ċaħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati appellati, tħassarha fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-intimati appellati u fejn ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti appellanti bl-ispejjeż kontra tagħhom, filwaqt li qiegħda tilqa' l-aggravji kollha tal-appellanti, u b'hekk qiegħda tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimati appellati, filwaqt li qiegħda tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti appellanti.

Għall-finijiet tat-tielet talba tal-appellanti, il-Qorti qiegħda tiffissa terminu perentorju ta' tletin jum mid-data ta' din is-sentenza sabiex l-appellati jroddu lura ċ-ċwievet tal-fond lill-appellanti, b'dan li jekk l-appellati jonqsu milli jagħmlu dan, l-appellanti qegħdin ikunu awtorizzati jibiddlu s-serratura tal-fond huma stess.

Spejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord u dawk ta' dan l-appell, għandhom ikunu a karigu tal-appellati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur