



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.**

**CHAIRPERSON**

**Rikors Nru. 104/2015**

**Kingsway Palace  
Company Ltd (C-437)**

**vs**

**Janet Anne Cini (I.D.  
285812(L)) u ghal kull  
interest Unpaused  
Company Limited (C-  
32437) u b'digriet tal-  
Bord tat-13 ta' Marzu  
2018 l-isem Anne jigi  
sostitwit b'Anna biex  
b'hekk jigi jaqra 'Janet  
Anna Cini'**

**Illum, 21 ta' Jannar 2022**

**Il-Bord;**

Ra rikors bil-proceduri sommarja specjali prezentat mis-socjeta' rikorrenti fil-5 ta' Novembru 2015 li permezz tieghu premettiet u talbet hekk:

- “1. Illi r-rikorrenti Dr Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez huwa r-rapprezentant legali tas-socjeta' attrici Kingsway Palace Company Limited kif jidher mid-dokumenti annessi Dok CAB1A;
2. Illi permezz ta' kuntratt ta' kiri ghal skopijiet kummercjali datat 20 ta' Frar 1959 hawn anness bhala Dok CAB2, is-socjeta' attrici kkoncediet b'titolu ta' kera l-kamra Nru. 21 fil-*first floor*, gewwa l-kumpless tal-hwienet u ufficini bl-isem “Kingsway Palace”, Triq ir-Repubblika, Valletta, lil Abramino Reginiano versu l-kera ta' Lm. 60 (EUR 139.76) fis-sena;
3. Illi Abramino Reginiano miet fis-26 ta' Dicembry 1981 (kopja ta-certifikat tal-mewt anness Dok CAB3) u l-kirja waqghet fuq ibnu Daniel Reginiano;
4. Illi Daniel Reginiano kien ihallas il-kera b'mod regolari lis-socjeta' attrici;
5. Illi Daniel Reginiano miet fil-5 ta' Ottubru 2011 (kopja ta-certifikat tal-mewt anness Dok CAB4). L-eredi tieghu hija ohtu l-konvenuta Janet Anne Cini u b'digriet tal-Bord tat-13 ta' Marzu 2018 l-isem Anne jigi sostitwit b'Anna biex b'hekk jigi jaqra ‘Janet Anna Cini’, kif jidher mid-dokumenti annessi Dok CAB5;
6. Illi mill-mewt ta' Daniel Reginiano il-kera qatt ma thallset kif jidher mill-ledgers u mill-ircevuti hawn annessi Dok CAB 5A sa

Dok CAB5C. Ghalhekk il-kera ilha ma tithallas ghal erba' snin u cioe' ghal ferm iktar minn zewg skadenzi, u dan minkejja li l-konvenuti gew interpellati sabiex ihallsu permezz ta ittra ufficjali pprezentata fil-Qorti tal-Magistrati numru 640/15 hawn annessa Dok CAB6;

7. Illi is-socjeta' Unpaused Company Limited hija konvenuta f'din il-kawza ghal kull interess stante li kien hemm numru ta' pagamenti li ghamel Daniel Reginiano permezz ta cekkijiet mahruqa minn Unpaused Company Limited;
8. Illi minkejja l-ittra ufficjali Dok CAB6, il-konvenuti baqghu ma rritornawx ic-cwieviet tal-fond lokat u baqghu moruzi fil-hlas tal-kera;
9. Illi ghalhekk s-socjeta' attrici tixtieq tiehu lura l-pussess tal-fond lokat u dan entro terminu qasir u perentorju;
10. Illi ghalhekk is-socjeta' attrici intavolat dan ir-rikors quddiem il-Bord Tal-Kera (Malta) peress li sallum l-intimati baqghu inadempjenti u baqghu ma kkoperawx;
11. Illi safejn jaf ir-rikorrenti noe, il-konvenuti ma ghandhomx difiza x' jaghtu kontra t-talba;
12. Illi ghalhekk is-socjeta' attrici qiegghda tintavola dawn il-proceduri sommarji taht l-Artikolu 16A tal-Kap 69, u r-rikorrent noe qiegghed jannetti dikjarazzjoni guramentata/affidavit tieghu kif mitlub mill-ligi bhala Dok CAB1;

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premissi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, titlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimati ikun kontumaci f' dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli juri f' dik is-seduta li jkollhom difiza li tiswa u li tista taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Jghaddi ghas-sentenza dwar il-vertenza odjerna sommarjament u dan ai fini ta' l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.
2. Jordna l-izgumbrament mill-fond numru 21 fil-*first floor*, gewwa l-kumpless tal-hwienet u ufficini bl-isem 'Kingsway Palace', Triq ir-Repubblika, Valletta u dan stante illi l-istess konvenuti jew min minnhom ilhom ma jhallsu l-kera ghall-dawn l-ahhar 4 snin u cioe' ghal iktar minn zewg skadenzi ta' kera, u dan minkejja li gew interpellati sabiex ihallsu.
3. Tikkundanna lill-konvenuti jew minn minnhom sabiex ihallsu is-somma ta' elf mitejn u sebgha u sittin euro u tmienja u tmenin centezmu (€1,267.88) rapprezentanti arretrati tal-kera u taxxa fuq il-valur mizjud fuq l-istess kera mit-2 ta' Dicembru 2010 sa sal-1 ta' Dicembru 2015 liema somma hija certa, likwida u dovuta.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra ufficjali 640/15 annessa Dok CAB6 u bl-imghaxijiet legali kummercjali minn meta gew dovuti skont il-ligi, u bl-ingunzjoni tal-intimati u tar-rapprezentanti legali tas-socjeta' intimata ghas-subizzjoni.”

Ra n-nota ta' Unpaused Company Limited tal-11 ta' Frar 2016 li permezz taghha ecepixxiet is-segwenti:

1. Hi ma ghandha x'taqsam xejn mal-fond mertu tal-kawza u ghalhekk mhijiex legittimu kontradittur
2. Illi hi qatt ma kienet inkwilina tal-fond de quo u ghalhekk ma ghandha taghti ebda hlasijiet lid-ditta attrici;
3. Li ghalhekk hi ma ghandiex tkun kundannata, ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju u ma ghandha tbatu ebda spejjez ta' dawn il-proceduri.”

Ra n-nota ta' Janet Anne Cini prezentata nhar is-16 ta' Mejju 2016 li permezz taghha ecepixxiet is-segwenti:

“ILLI hija saret taf bil-kawza fl-ismijiet premissi, ghalkemm mhux formalment notifikata, u bil-prezenti hija tixtieq tinforma lil dan l-Onorabbli Bord li hija qeda tikkontesta bil-qawwa kollha t-talbiet attrici u bil-prezenti tirrileva li hija ghandha eccezzjonijiet validissimi skond il-Ligi xi tressaq sabiex tikkontesta din il-kawza u dan kif sejra ampjament tirrileva quddiem dan l-Onorabbli Bord fl-ewwel udjenza kif trid il-Ligi.

ILLI bil-qima jinghad li l-esponenti *inter alia* ser teccepixxi:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
2. Illi ma jezistux l-estremi ghall-applikazzjoni tal-artikolu 9(a)(i) fuq xhiex hi bbazata t-talba attrici.

3. Illi l-ittra ufficjali datata 13 ta' Marzu 2015 (Dok CAB 6) li fuqha qed jibbazaw il-kawza taghom ir-rikorrenti qatt ma giex notifikata lill-esponenti stante illi r-riferta datata 27/4/15 ghalkemm jidher li hemm notifika tal-esponenti fil-verita l-ittra thalliet f'idejn certu Alex Caruana gewwa M'Xlokk liema notifika mhux valida skond il-Ligi peress illi l-indirizz f'Marsaxlokk mhuwiex ir-residenza tal-esponenti li tghix il-Gzira, il-pink card relattiva m'hiex iffirmata u l-persuna ma min thalliet l-istess ittra mhux wiehed li ghalih japplika l-artikolu 187 tal-Kap 12.
4. Illi fi kwalunkwe kaz *dato ma non concesso* li l-ittra ufficjali titqies notifikata, jigi rilevat skond il-Ligi ghandu jkun hemm zewg interpellazzjonijiet ghal zewg skadenzi separati.
5. Illi fi kwalunkwe kaz l-esponenti riedu minn dejjem ihallsu l-kera relattiva. Il-problema hi li ma jafux lill-min. Illi l-esponenti minn issa jiddikjaraw li huma lesti li jhallsu l-arretrati mitluba.
6. Illi fl-ahhar nett ghandu dejjem ikun hemm il-purgazzjoni tal-mora.
7. Illi ghalhekk it-talba ghar-ripreza hi nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Daqstant ghandha l-unur l-esponenti x'tirrileva f'dan l-istadju ghal gudizzju ta din l-Onorabbli Qorti.”

Ra li fil-verbal tat-13 ta' Gunju 2016 il-Bord ikkonceda lill-intimata ghoxrin (20) jum sabiex tipprezenta nota ta' eccezzjonijiet.

Ra r-risposta guramentata ta' Janet Anne Cini ta' l-1 ta' Lulju 2016 li permezz taghha eccepjet is-segwenti:

- “1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti.
2. Illi ma jezistux l-estremi ghall-applikazzjoni tal-artikolu 9(a)(i) fuq xhiex hi bbazata t-talba attrici.
3. Illi l-ittra ufficjali datata 13 ta Marzu 2015 (Dok CAB 6) li fuqha qed jibbazaw il-kawza taghom ir-rikorrenti qatt ma giex notifikata lill-esponenti stante illi r-riferta datata 27/4/15 ghalkemm jidher li hemm notifika tal-esponenti fil-verita l-ittra thalliet f'idejn certu Alex Caruana gewwa M'Xlokk liema notifika mhux valida skond il-Ligi peress illi l-indirizz f'Marsaxlokk mhuwiex ir-residenza tal-esponenti li tghix il-Gzira, il-pink card relatviva m'hiex iffirmata u l-persuna ma min thalliet l-istess ittra mhux wiehed li ghalih japplika l-artikolu 187 tal-Kap 12.
4. Illi fi kwalunkwe kaz *dato ma non concesso* li l-ittra ufficjali titqies notifikata, jigi rilevat skond il-Ligi ghandu jkun hemm zewg interpellazzjonijiet ghal zewg skadenzi separati.
5. Illi fi kwalunkwe kaz l-esponenti riedu minn dejjem ihallsu l-kera relatviva. Il-problema hi li ma jafux lill-min. Illi l-esponenti minn issa jiddikjaraw li huma lesti li jhallsu l-arretrati mitluba.
6. Illi fl-ahhar nett ghandu dejjem ikun hemm il-purgazzjoni tal-mora.

7. Illi ghalhekk it-talba ghar-ripreza hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta.
8. Illi ghal finijiet w effetti kollha tal-ligi l-ammont mitlub gie debitament depozitat taht l-Awtorita tal-Qorti bl-opportuna cedola ta' depozitu.
9. Salvi, jekk ikun il-kaz, risposti, ossia eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.”

Ra l-iskrittura ta' lokazzjoni a folio 15 tal-process datata 20 ta' Frar 1959.

Ra l-atti u dokumenti kollha.

Semgha x-xhieda.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

### **Ikkunsidra:**

Jirrizulta mhux kkontestat li s-socjeta' rikorrenti kriet lil A. Regginiano l-fond bin-numru 21, Kingsway Palace Buildings, First Floor, Kingsway, Valletta ghal uzu kummercjali ghal perjodu ta' sentejn li jista jigi estiz versu l-kera ta' Lm60 fis-sena pagabbli kull 4 xhur bil-quddiem mit-2 ta' Marzu 1959, u dan permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni ta' l-20 ta' Frar 1959.

Permezz ta' din il-kawza, s-socjeta' rikorrenti talbet lill-Bord sabiex jordna l-izgumbrament ta' l-intimat jew min minnhom mill-fond stante



morozita' ta' hlas ta' kera. Min-naha taghha, l-intimata ecepixxiet li (1) notifika mhux valida stante li ma gietx notifikata lilha fil-fond fejn hija tirrisjedi u wisq anqas mal-persuni indikati fl-Art. 187 tal-Kap 12 tal-Ligjijet ta' Malta u (2) is-socjeta' rikorrenti naqset milli tinterpella lill-intimata b'zewg ittri ghal zewg skadenzi.

### **Ikkunsidra**

Illi fin-nota taghha s-socjeta' intimata eccepjet li hija ma hijiex il-legittimu kontradittur.

Illi fil-verbal tat-13 ta' Gunju 2016 is-socjeta' rikorrenti spjegat li r-raguni ghalfejn il-kawza infethet kontra s-socjeta' intimata hija ghax kienet rceviet cekk minghand is-socjeta' intimata. Illi galadarba l-kawza ma gietx irtirata fil-konfront tas-socjeta' intimata, dan il-Bord ser jikkunsidra din l-eccezzjoni sollevata mis-socjeta' intimata.

F'dawn il-proceduri giet prezentata l-iskrittura ta' lokazzjoni minn fejn jirrizulta li fl-20 ta' Frar 1959 gie ffirmat ftehim bejn Kingsway Palace Company Limited u A. Regginiano li permezz tieghu inkera l-fond ghal uzu kummercjali bin-numru 21, Kingsway Palace Buildings, First Floor, Kingsway, Valletta. Huwa evidenti li l-inkwilin tal-fond kien A. Regginiano u s-successuri fit-titolu tieghu u cioe' Daniel Regginiano u sussegwentament l-intimata Janet Anna Cini.

Is-socjeta' rikorrenti argumentat li hija gieli rceviet cekkijiet mis-socjeta' intimata. Filwaqt li l-Bord jinnota li ebda prova ma ngiebet fuq dan il-fatt, jirrileva li huwa minnu li pagament jista' jitwettaq minn terz.

Ghaldaqstant din l-ecezzjoni hija misthoqqa u jsegwi li m'hemmx il-htiega li l-Bord jonoltre ruhu fl-ecezzjonijiet l-ohra tal-istess socjeta' intimata.

## **Ikkunsidra**

Jirrizulta mill-atti li permezz ta' ittra ufficjali datata 13 ta' Marzu 2015, li ggib in-numru 640/2015 Kingsway Palace Company Limited interpellat lil Janet Anna Cini u lis-socjeta' Unpaused Company Limited *“bhala inkwilini u okkupanti abbużivi illegali rispettivament, sabiex minnufih u entro gimgha millum tivvakaw mill-kamra lokata bin-numru 21 fil-first floor gewwa l-kumpless Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Valletta u troddu lura c-cwieviet tal-fond lill-istess socjeta' mittenti”*, wara li gew infurmati li *“intkom bhala eredi tal-mejjet Reggiano, ma addivjenejtux sabiex thallsu l-keru tal-kamra lokata skond il-ftehim, ghamiltu sullokazzjoni tal-kirja b'mod abbużiv u illegali, u in vjolazzjoni tal-ftehim ta' l-20 ta' Frar 1959 u ad insaputa tal-mittenti u minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni taghna”*.

Illi jirrizulta mill-atti s-segwenti:

- Nhar id-9 ta' April 2015 is-socjeta' rikorrenti ma nnotifikatx lis-socjeta' Unpaused Company Limited bil-kopja ta' l-ittra ufficjali.
- Nhar it-23 ta' April 2015 is-socjeta' rikorrenti ma nnotifikatx lil Janet Anna Cini bil-kopja ta' l-ittra ufficjali.
- Nhar is-27 ta' April 2015 is-socjeta' rikorrenti nnotifikat lis-socjeta' Unpaused Company Limited billi halliet kopja ta' l-ittra f'idejn Alex Caruana gewwa l-indirizz fl-Marsaxlokk.

- Nhar is-27 ta' April 2015 is-socjeta' rikorrenti nnotifikat lil Janet Anna Cini billi halliet kopja ta' l-ittra f'idejn Alex Caruana gewwa l-indirizz fl-Marsaxlokk.

## **Ikkunsidra**

### **Dritt**

Fiż-żmien rilevanti, u cioe' fis-sena 2015, l-Artikolu 187(1) tal-Kap. 12 kien jaqra:-

*“In-notifika ssir bil-kunsinna ta' kopja tal-iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura għandha tkun innotifikata, jew billi dik il-kopja tithalla f'idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn wiehed fis-servizz ta' dik il-persuna jew f'idejn il-prokuratur tagħha jew persuna awtorizzata minnha biex tirċievi l-posta tagħha, fil-lok fejn toqgħod jew taħdem jew fil-post tax-xogħol jew fl-indirizz postali tagħha”.*

L-intimata tikkontesta t-talba tas-socjeta' rikorrenti billi ssostni li n-notifika li saret f'idejn Alex Caruana ma kinitx valida stante li hija ma tghix fil-fond gewwa Marsaxlokk u li l-istess Alex Caruana ma huwiex persuna li jaqa' taht id-definizzjoni ta' l-art 187(1). In oltre l-intimata xehdet li Alex Caruana ma għaddielha ebda att gudizzjarju li għalih huwa ffirmat. Iben l-intimata Janet Anna Cini xehed li fl-indirizz gewwa Marsaxlokk kien jghix Daniel Regginiano u liema proprjeta' qieghda tigi mikrija fuq bazi short lets. Xehed li l-fond gieli ntuza mill-familja bhala villegatura izda ommu qatt ma ghexet hemm filwaqt li zied jghid li Alex Caruana gieli kien jizbor sigar taz-zebbug mill-fond

gewwa Marsaxlokk, huwa habib taghhom izda la jahdem magghom u lanqas ma huwa membru tal-familja taghhom.

Sabiex tirribatti t-tezi ta' l-intimata, s-socjeta' rikorrenti prezentat estratt mir-registru elettorali tax-xahar ta' April 2015 mill-liema jirrizulta li l-intimata kienet effettivament registrata fil-fond 38, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk.

Minkejja dan, il-Bord jinnota li mid-dokumenti li gew prezentati (1) mis-socjeta' rikorrenti, senjatament ir-rikors prezentat fil-15 ta' Dicembru 2011<sup>1</sup> (u cioe' madwar tlett snin qabel il-prezentata ta' l-ittra ufficjali mis-socjeta' rikorrenti) mill-intimata fis-Sekond'Awla tal-Qorti Civili, ghall-apertura ta' successjoni ta' Daniel Reginiano; (2) mir-rapprezentat tat-Trade Licence, li jinsab a folio 95 tal-process, ilkoll jirrizultaw li l-indirizz li kwotat l-intimat bhala indirizz taghha huwa 'Apartment 13, White Hall Mansions, Luqa Briffa Street, Gzira'.

Mill-assjem tal-provi, l-Bord huwa konvint li fil-gurnata meta sar tentattiv ta' notifika lill-intimata, din ma kinitx ghadha tabita fil-fond. Filfatt kif diga' intqal aktar 'l fuq, l-indirizz postali taghha li hija kienet taghti lill-diversi dipartimenti kien dak gewwa l-Gzira. Madanakollu, l-istess intimata ma resqitx prova li wara li ma baqghetx tghix fl-imsemmi fond, hija hadet hsieb tbiddel l-indirizz postali. Ghalkemm hu minnu li ma kelliex xi obbligu f'dak is-sens, jibqa' l-fatt li kien fl-interess taghha li tiżgura li tiehu hsieb li l-korrispondenza tasal ghandha.

Ghaldaqstant l-post ta' residenza skond dokument ufficjali u cioe' r-registru elettorali kien dak ta' Marsaxlokk. M'hemmz prova wahda li s-socjeta' rikorrenti setghet implicitament tkun taf li l-intimata kienet

---

<sup>1</sup> A folio 23 tal-process.

marret tghix gewwa l-Gzira. Ma jirrizultax li kien hemm xi ċirkostanzi li kellhom iwasslu lis-socjeta' rikorrenti sabiex tkun taf jew tissuspetta li l-intimata ma baqax jghix fid-dar ta' Marsaxlokk.

Fix-xhieda tagghom kemm l-intimata kif ukoll binha xehdu li Alex Caruana la huwa familjari u wisq anqas ma huwiex persuna fis-servizz ta' Janet Anna Cini. Madanakollu l-Bord jirrileva li l-oneru tal-provi kien jinkombi fuq l-istess intimata sabiex tipprova li Alex Caruana ma huwiex persuna li jaqa' taht id-definizzjoni ta' l-artikolu 187 tal-Kap 12.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Bord jikkonkludi li n-notifika ta' l-intimata Janet Anne Cini saret u kienet wahda valida.

### **Ikkunsidra:**

#### **Morozita' - Interpellazzjonijiet**

Biex ikollok morozita' a norma ta' l-Artikolu 9 (a)(i) tal-Kap 69 jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Vol XLVII pI p96**). Dejjem ghall-finijiet ta' l-istess dispost il-morozita' tokkorri mhux bis-semplici nuqqas ta' hlas izda bin-nuqqas ta' hlas fit-terminu preskritt dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Vol XLVII pI p287**).

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Dr Francis Lanfranco et vs Tonio Caruana fl-interess ta' Messrs G. Caruana sive G. Caruana & Bros** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)<sup>2</sup> gie ritenut:

---

<sup>2</sup> Deciza fit-30 ta' Settembru 2015

*“Illi fis-sentenza **John Mary Montenbello vs Jessie Borg**, gew mistharrga l-principji regolatrici f’ dina l-materja ta’ morozita’ u dana bl-ghajnuna tal-gurisprudenza:*

- (1) *“Il-morozita’ ghall-finijiet ta’ l-Artikolu 10(a) tal-Kapitolu 109 [fil-prezent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta’ hlas sic et simpliciter imma nuqqas ta’ hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni” (Kollez. Vol. XLVII P I p 287);*
- (2) *“Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tidistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta’ l-impuntwalita` ghall-finijiet ta’ talba ghar-ripresa ta’ pussess ta’ fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta’ lok ghall-istess impuntwalita`” (Kollez. Vol. L P I p 79);*
- (3) *“Jehtieg dejjem li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita`” (Kollez. Vol. XLVIII P I p 87);*
- (4) *“Il-ligi tikkontenta bil-morozita’ fil-kors tal-kiri ta’ qabel minghajr ma tirrestringi t-terminu ghall-ahhar kirja precedenti” (Kollez. Vol. XXXVII P I p 328);*
- (5) *Li jfisser li “jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera fis-sens tal-ligi fi skadenza wahda, u in segwitu s-sid jaccetta l-kera ta’ dik l-iskadenza u ta’ l-iskadenza ta’ warajha minghajr ma jaghmel ebda rizerva, b’mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jigi moruz fi skadenza ohra, is-sid ma hux prekluz li jagixxi ghall-izgumbrament ta’ l-inkwilin*

*minhabba morozita' f' zewg skadenzi" (Kollez. Vol. XLVI  
P I p 289)<sup>3</sup>*

*Premess dan allura, fil-kwistjoni ta' morozita' fil-hlas ta' kera dovut, jehtieg li l-Bord ikun konvint minn zewg rekwiziti u cioe' l-ewwel li l-intimat verament kien inadempenti fl-obbligu tieghu anke jekk tardivament u it-tieni jekk kienx hemm xi fattur li jista' jiggustifika dik l-istess inadempjenza b'mod allura li tista' tiskolpa lill-inkwilin mill-konsegwenzi ta' dik l-inazzjoni. (ara f'dan ir-rigward **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23/11/05**). Dan ghaliex:*

*"f'materja fejn il-ligi trid tissalvagwarda d-dritt tas-sid ghal hlas tal-kera li hu wiehed mill-obbligi principali ta' l-inkwilin, is-sanzjoni ultima tal-izgumbrament hi naturalment mehtiega u ghandha tigi applikata, imma dan biss f'dawk il-kazijiet fejn il-ligi strettament timponiha. Id-dicitura tal-ligi ghandha tigi allura applikata, imma l-interpretazzjoni li ghandha tinghata ghandha tkun restrittiva, anke jekk korretta. Dan ghaliex is-sanzjoni ta' l-izgumbrament ma hijiex mahsuba fil-ligi bhala xi vantagg li jista' jakkwista s-sid bhala konsegwenza tan-non pagament tal-kera fit-terminu stabbilit, imma bhala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligi tieghu li jhallas ilkera. Hu ghalhekk li l-gurisprudenza hi konkordi u ma timponix is-sanzjoni ta' l-izgumbrament f'dawk il-kazijiet fejn id-dispost tal-ligi ma jkunx gie osservat bi precizzjoni jew fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment gustifikat fl-inosservanza ta' l-obbligi kontrattwali tieghu" (**Vella vs Galea', Appell 24 ta' Jannar 1997**)."*

---

<sup>3</sup> Deciza fis-27 ta' Gunju 2007

Illi jrid ukoll jigi rilevat li huwa assodat illi l-interpellazzjoni għall-hlas tista' ssir anke bil-fomm. Dan anke għaliex il-ligi imkien ma ssemmi li din trid bilfors issir bil-miktub<sup>4</sup>.

Jehtieg issa għaldaqstant isir ezami ta' dak li rrizulta mix-xhieda tal-partijiet:

Mill-provi tas-socjeta' rikorrenti rrizulta li l-unika interpellazzjoni li saret kienet permezz ta' l-ittra ufficjali fuq riferita u cioe' tat-13 ta' Marzu 2015. Mix-xhieda ta' l-intimata u binha, li huma qatt ma kienu interpellati sabiex ihallsu l-kera, hadd qatt ma kellimhom u wisq anqas kienu jafu b'din l-ittra ufficjali. Salv għal dak deciz rigwardanti l-ittra ufficjali, din ix-xhieda kienet tikkorrobora max-xhieda mogħtija in kontro ezami minn Francesco Apap Bologna fejn spjega li s-socjeta' rikorrenti ma kinitx qed tithallas il-kera tal-fond mertu ta' din il-kawza madanakollu, lanqas ma kien avvicina lil hadd sabiex ihallas il-kera. Xehed li kien jaf li l-intimata kienet wirtet lil Daniel Regginiano wara ricerki li kienu saru wara l-mewt ta' dan ta' l-ahhar, izda qatt ma kellimha fuq il-hlas ta' kera, u wisq anqas lil membri ohra tal-familja tagħha.

Jigi nnutat ukoll mill-Bord li minkejja dak magħdud hawn fuq, ma saritx referenza għal liema skadenzi ta' kera kien qed isir referenza għalkemm kien evidenti li galadarba l-ittra kienet indirizzata lill-intimata Janet Anna Cini, is-socjeta' rikorrenti kienet qed tirreferi għall-iskadenzi wara l-mewt ta' huha Daniel Regginiano. Madanakollu, ladarba s-socjeta' rikorrenti għazlet it-triq li tinterpella lill-intimata permezz ta' ittra ufficjali, kien ikun ferm desiderabbli li l-iskadenzi jigu indikati bi precizjoni bħalma solitament isir.

---

<sup>4</sup> Ara Carmelo Briffa vs Vincent Buttigieg deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Gunju 2003



Illi ghalhekk rrizulta li minkejja huwa minnu li l-intimata kienet naqset milli thallas il-kera, din ma gietx interpellata sabiex taghmel dan ai termini ta' l-art 9(a)(i) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

## **Decide**

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed:

- i. Jilqa l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' intimata u jilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet l-ohra taghha; u
- ii. Jilqa' t-tieni eccezzjoni, u Jilqa' in parti t-tielet u r-raba' eccezzjoni ta' l-intimata Janet Anna Cini; u
- iii. Jastjeni milli Jiehu konjizzjoni ta' l-ewwel talba tas-socjeta' rikorrenti, u Jichad it-tieni talba ta' l-istess socjeta' rikorrenti ghall-izgumbrament u Jichad ukoll it-tielet talba ghall-hlas ta' kera u dan stante li l-kirja giet depozitata permezz ta' Cedola ta' Depozitu.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti.

*(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.*

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur