MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' April, 2023

Appell Inferjuri Numru: 104/2015LM

Kingsway Palace Company Limited (C-437)
(l-appellanta)

vs.

Janet Anne Cini (K.I. nru. 285812L) u għal kull interess Unpaused Company Limited (C-32437) u b'digriet tal-Bord tat-13 ta' Marzu, 2018, l-isem Anne jiġi sostitwit b'Anna biex b'hekk jigi jaqra Janet Anna Cini
(l-appellata)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan hu appell magħmul mis-soċjeta' rikorrenti **Kingsway Palace Company Limited** [minn issa 'l quddiem "is-soċjeta' appellanta"], mis-sentenza mogħtija fil-21 ta' Jannar, 2022, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"] fl-ismijiet fuq premessi li ddeċieda kif ġej it-talbiet tagħha fil-konfront tal-intimati **Janet Anne Cini (K.I. nru. 285812L)** u b'digriet tal-Bord tat-13 ta' Marzu, 2018, l-isem Anne jiġi sostitwit b'Anna biex b'hekk jiġi jaqra **Janet Anna Cini** [minn issa 'l quddiem "l-appellata"] u għal kull interess **Unpaused Company Limited (C-32437)**:

"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 raba' eccezzjoni ta' l-intimata Janet Anna Cini;

iii. Jastjeni milli Jiehu konjizzjoni ta' l-ewwel talba tas-socjeta' rikorrenti, u Jichad it-tieni talba tal-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."

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellata tal-kamra bin-numru 21 [minn issa 'l quddiem "il-fond"] fil-*first floor* ġewwa l-kumpless ta' ħwienet u uffiċċini magħruf bl-isem *'Kingsway Palace'* f'Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, proprjeta' tas-soċjeta' appellanta. Is-soċjeta' appellanta kienet interpellat lill-appellata sabiex tħallas il-kera dovuta permezz ta' ittra ġudizzjarja tat-13 ta' Marzu 2015, liema att tħalla f'idejn ċertu Alex Caruana fl-indirizz indikat fuq il-karta tal-identita' tal-appellata ġewwa Marsaxlokk.

Mertu

3. Is-soċjeta' appellanta stitwixxiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors ġuramentat fil-5 ta' Novembru 2015, skond il-proċedura stabbilita permezz tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn talbet lill-imsemmi Bord

> *"...prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi 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,...biex jordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati ikun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli juri f'dik is-seduta li jkollhom difiża li tiswa' u li tista' tagħmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

"1. Jgħaddi 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 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 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."

4. Permezz ta' nota ppreżentata fil-11 ta' Frar 2016, is-soċjeta' Unpaused Company Limited irrilevat 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 ghanfha taghti ebda hlasijiet lid-ditta attrici;
3. Li ghalhekk hi ma ghandiex tkun kundannata, ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju u ma ghandha tbati ebda spejjez ta' dawn il-proceduri."

5. Wara li l-Bord laqa' it-talba tal-appellata sabiex tiġi awtorizzat tikkontesta l-proċeduri, din wieġbet għat-talbiet tas-soċjeta' appellanta billi eċċepiet is-segwenti taħt ġurament: (a) it-talbiet tas-soċjeta' appellanta kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt; (b) ma kienx hemm l-estremi sabiex jiġi applikat is-subinċiż (i) tal-para. (a) tal-Artikolu 9; (ċ) qatt ma kienet ġiet notifikata lilha l-ittra uffiċjali tat-13 ta' Marzu 2015 li fuqha kienet qegħda ssejjes il-kawża tagħha s-soċjeta' appellanta; (d) skond il-liġi għandhom ikun hemm żewġ interpellazzjonijiet għal żewġ skadenzi separati; (e) hi dejjem riedet tħallas il-kera iżda ma kinitx taf lil min stante li ma kellhiex dokumenti; (f) għandu jkun hemm il-purgazzjoni tal-mora; (ġ) għalhekk it-talba għar-ripreża tal-fond hi nfondata fil-fatt u fid-dritt; (g) l-ammont mitlub kien ġie debitament depożitat taħt l-Awtorita' tal-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu; u (ħ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' appellanta.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

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

*"**Ikkunsidra**:*

Jirrizulta mhux kkontestat li s-socjeta' rikorrenti kriet lil A. Regginiano l-fond bin-numru 21, f'Kingsway Palace Buildings, First Floor, Kingsway, Valletta ghal

uzu kummercjali ghal perjodu ta' sentejn li jista' jigi estiz versu l-kera ta' Lm60 fis-senapagabbli kull 4 xhur bil-quddiem mit-2 ta' Marzu 1959, u dan permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni ta' Frar 1959.

Permezz ta' din il-kawza, s-socjeta' rikorrenti talbet lil 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 eccepiet 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. Reginiano 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. Reginiano u s-successuri fit-titolu tieghu u cioe' Daniel Reginiano 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-eccezzjoni hija misthoqqa u jsegwi li m'hemmx il-htiega li l-Bord jonoltre ruhu fl-eccezzjonijiet 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 abbuzivi 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-cwievet tal-fond lill-istess socjeta' mittenti", *wara li gew infurmati li* "intkom bhala eredi tal-mejjet Regginiano, ma addivjenejtux sabiex thallsu l-kera tal-kamra lokata skond il-ftehim, ghamiltu sullokazzjoni tal-kirja b'mod abbuziv 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 titħalla f'idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn wieħed 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 nnotifika 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 ghaddielha ebda att gudizzjarju li ghalih huwa ffirma. Iben l-intimata Janet Anna Cini xehed li fl-indirizz gewwa Marsaxlokk kien jghix Daniel Reginiano 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 maghhom 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 (fn. 1 A folio 23 tal-process) (u cioe' madwar tliet 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-ansjem 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. Għalkemm hu minnu li ma kellhiex xi obbligu f'dak is-sens, jibqa' l-fatt li kien flinteress taghha li tiżgura li tieħu ħsieb li l-korrispondenza tasal għandha.

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 marret tghix gewwa l-Gzira. Ma jirriżultax li kien hemm xi ċirkostanzi li kellhom iwasslu lis-

socjeta' rikorrenti sabiex tkun taf jew tissuspetta li l-intimata ma baqax jgħix fid-dar ta' Marsaxlokk.

Fix-xhieda taghhom kemm l-intimata kif ukoll binha xehdu li Alex Caruana la huwa familjari u wisq anqas ma huwiex persuna fis-servizz ta' Janet Anne 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' that 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) (fn. 2 Deciza fit-30 ta' Settembru 2015) gie ritenut:*

"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 millinterpellazzjoni" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 287);**

(2) "Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix 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**) (fn. 3 Deciza fis-27 ta’ Gunju 2007) .

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, issanzjoni ultima tal-izgumbrament hi naturalment mehtiega u ghandha tigi applikata, imma dan biss f’dawk il-kazijiet fejn illigi 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’ lizgumbrament ma hijiex mahsuba fil-ligi bhala xi vantagg li jista’ jakkwista s-sid bhala konsegwenza tan-non pagament tal-kera fitterminu stabbilit, imma bhala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligi tieghu li jhallas il-kera. Hu ghalhekk li lgurisprudenza hi konkordi u ma timponix is-sanzjoni ta’ lizgumbrament f’dawk il-kazijiet fejn id-dispost tal-ligi ma jkunx gie osservat bi precizzjoni jew fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li linkwilin ikun legalment gustifikat fl-inosservanza ta’ l-obbligi kontrattwali tieghu” (‘**Vella vs Galea’, Appell 24 ta’ Jannar 1997**).”

Illi jrid ukoll jigi rilevat li huwa assodat illi l-interpellazzjoni ghall-hlas tista’ ssir anke bil-fomm. Dan anke ghaliex il-ligi imkien ma ssemmi li din trid bilfors issir

bil-miktub (fn. 4 Ara Carmelo Briffa vs Vincent Buttigieg deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Gunju 2003).

Jehtieg issa ghaldaqstant 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 ihalsu l-kera, hadd qatt ma kellimhom u wisq anqas kienu jafu b'din l-ittra ufficjali. Salv ghal dak deciz rigwardanti l-ittra ufficjali, din ix-xhieda kienet tikkollobora max-xhieda moghtija 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 Reginiano 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 taghha.

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

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."

L-Appell

7. Fid-09 ta' Frar 2022 is-soċjeta' appellanta ppreżentat rikors tal-appell fil-konfront ta' l-imsemmija sentenza appellata, fejn talbet lil din il-Qorti

sabiex tirrevoka u tħassarha, filwaqt li tilqa' it-talbiet tagħha għajr dik tal-ewwel, u dan bl-ispejjeż kontra l-appellata. Tgħid li l-aggravji tagħha huma dawn: (i) minkejja li l-Bord irrikonoxxa li n-notifika tal-appellata *"saret u kienet wahda valida",* laqa' in parte t-tielet eċċezzjoni tagħha; (ii) il-Bord injora d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16; u (iii) il-Bord iddeċieda li ġaladarba l-kera tħallset permezz ta' ċedola ta' depożitu fil-mori tal-proċeduri, l-appellata kienet ħallset dak li kien dovut mingħandha.

8. L-appellata wieġbet fid-19 ta' Mejju 2022 fejn issottomettiet li s-sentenza appellata hi waħda ġusta u għalhekk timmerita konferma.

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

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mis-soċjeta' appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellata.

10. Is-soċjeta' appellanta tibda billi tissottometti li hi qegħda tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni tal-Bord fil-konfront tas-soċjeta' intimata. Tgħaddi minn hawn sabiex tispjega l-ewwel aggravju tagħha. Tispjega li l-proċeduri odjerni kienu ġew istitwiti quddiem il-Bord hekk kif l-appellata kienet ġiet interpellata fis-27 ta' April 2015 permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jiġu

salvagwardjati d-drittijiet tas-soċjeta' appellanta ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16. Tgħid li l-Bord ħa konjizzjoni tal-imsemmija ittra u aċċetta li n-notifika tal-intimata kienet *"saret u kienet waħda valid",* iżda xorta waħda ddeċieda li jilqa' *in parte* t-tielet eċċezzjoni tal-appellata. Dwar it-tieni aggravju tagħha, is-soċjeta' appellanta tissottometti li fir-rikors promotur tagħha, ma kien hemm l-ebda riferiment għall-Artikolu 9 tal-Kap. 69 kif eċċepiet mill-appellata. Tgħid li madankollu l-Bord laqa' dik l-eċċezzjoni u skarta l-liġi viġenti skond l-Artikolu 1570 tal-Kap. 16, liema Artikolu tal-liġi tgħid li ġie ntrodott ferm wara l-Artikolu 9 tal-Kap. 69. Tgħid li dan kien juri li l-leġiżlatur ried li ż-żewġ Artikoli msemmija għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u applikati b'mod ugwali fejn hemm morożita' fil-ħlas tal-kera. Wara li tiċċita d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli in kwistjoni, tagħmel ukoll riferiment għas-sentenza deċiża fis-07 ta' Marzu 2019 fir-rikors numru 153/18MV fl-ismijiet **Meilak vs Galea,** u tissottometti li l-liġi titkellem fuq il-morożita' fil-ħlas tal-kera fil-ħin stabilit ta' ħmistax-il jum. Tirrileva li fil-każ odjern, l-appellata kienet naqset milli tħallas il-kera għal mill-inqas erba' snin u mbagħad għaddiet sabiex iddepożitatha taħt l-Awtorita' tal-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu ppreżentata fl-01 ta' Lulju 2016. Tgħid li għalhekk hi ma tistax tifhem kif il-Bord laqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-appellata *in parte.* Is-soċjeta' appellanta tirrileva, u dan mingħajr preġudizzju għas-sottomissjonijiet appena mfissrin, li sabiex jiġu osservati l-prinċipji tal-ġustizzja naturali: (a) l-appellata baqgħet fil-pussess tal-fond minkejja notifikata bl-ittra uffiċjali; (b) damet xhur ma tħallas il-kera wara li

ġiet notifikata bl-ittra ġudizzjarja. Tikkontendi li għalhekk tkun inġustizzja kbira jekk l-appellata titħalla tibqa' fil-pussess tal-fond. It-tielet aggravju tas-soċjeta' appellanta jirrigwarda d-dewmien fil-ħlas tal-kera, saħansitra għal iktar mill-ħmistax-il jum kontemplati fl-Artikolu 1570. Tissottometti li minkejja l-ksur ovvju tat-termini tal-kuntratt fil-ħlas tal-kera lis-sid, il-Bord iddeċieda li ġaladarba l-kera tħallset permezz ta' ċedola ta' depożitu fil-mori tal-proċeduri, dan kien daqslikieku ma kien hemm l-ebda ksur ta' kuntratt u għalhekk iddeċieda li jiċħad it-tieni u t-tielet talba tas-soċjeta' appellanta.

11. L-appellata tirrileva li mhux kontestat il-fatt li s-soċjeta' appellanta kienet għamlet tentattiv wieħed sabiex titlob il-ħlas tal-kera qabel ma ntavolat dawn il-proċeduri, iżda tikkontendi li dan ma jissodisfax dak rikjest mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Tgħid li s-soċjeta' appellanta qegħda madankollu targumenta li hawn għandu jiġi applikat l-Artikolu 1570 tal-Kap. 16, u dan għaliex hi taf sew li l-azzjoni tagħha tfalli jekk tistrieħ fuq l-Artikolu 9 tal-Kap. 69. Għall-kuntrarju tal-insistenza tagħha li fir-rikors promotur tagħha ma kien hemm l-ebda riferiment għall-Artikolu 9 tal-Kap. 69, l-appellata tirrileva li saħansitra f'dak ir-rikors is-soċjeta' appellanta tgħid *"...u dan ai fini tal-Artiklu 16A tal-Kap 69".* Tikkontendi li l-kirja viġenti hi waħda protetta ai termini tal-Kap. 69 u l-Bord kien korrett meta applika din il-liġi għall-każ odjern. Filwaqt li tagħmel riferiment u wkoll tiċċita l-parti applikabbli tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69, l-appellata tgħid li l-prinċipji relatati mat-tardivita' fil-ħlas tal-kera ġew trattati diversi drab mill-Qorti u tgħaddi

sabiex tiċċita silta mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **John Mary sive Jimmy u Emmanuela sive Lily konjuġi Montebello vs Jessie Borg** deċiża fis-27.06.07. Tgħid li minn dan kollu jirriżulta li l-liġi u l-ġurisprudenza jitolbu li għandhom ikun hemm żewġ interpellazzjonijiet għal żewġ skadenzi separati. Iżda tgħid li dan madankollu ma ġiex osservat fil-każ odjern fejn hi ma kinitx ġiet notifikata bl-ebda ittra uffiċjali u saret taf biss waqt il-preżenti proċeduri permezz tal-kawża. L-appellata tissottometti li kull riferta ma saritx skond il-liġi u għalhekk mhiex valida u hawn tistqarr li hi hawn taħsibha mod ieħor minn kif jaħsibha l-Bord. Tgħid li hu saħansitra nġust kif is-soċjeta' appellanta ttentat tieħu vantaġġ taċ-ċirkostanzi. L-appellata tgħid li ħareġ ċar mill-provi li mhux biss hi qatt ma rċeviet interpellazzjoni, iżda lanqas kienet taf lil min għandha tħallas il-kera u b'hekk hekk kif ġew intavolati l-preżenti proċeduri hi għaddiet sabiex minnufih tiddepożita l-kera taħt l-Awtorita' tal-Qorti. Filwaqt li tagħmel riferiment għax-xhieda tagħha u dik ta' binha Reuben Cini, tispjega li ma kienx hemm mod li bih hi setgħet tkun taf li l-fond in kwistjoni kien proprjeta' tas-soċjeta' appellanta, dan iktar u iktar meta hi tikri fond ieħor fl-istess bini u tħallas il-kera lil terzi. Tissottometti li wkoll jekk tirriżulta morożita fil-ħlas, din kienet ġustifikata kif irriżulta mill-provi.

12. Il-Qorti taqbel mas-sentenza appellata. Tagħraf li qabel xejn il-Bord ħa in konsiderazzjoni l-kontenut tal-ittra uffiċjali ppreżentata mis-soċjeta' appellanta fit-13.03.15 fil-konfront tal-appellata u tas-soċjeta' intimata, u osserva li n-notifika tal-appellata b'din l-ittra uffiċjali saret fis-27 ta' April

2015 billi tħalliet kopja tagħha f'idejn ċertu Alex Caruana f'indirizz ġewwa Marsaxlokk. Irrileva li l-liġi applikabbli fir-rigward tan-notifika tal-att fiż-żmien rilevanti kien is-subartikolu 187(1) tal-Kap. 12, u wara li kkunsidra d-diversi provi ddikjara li hu kien konvint li fil-ġurnata meta sar it-tentattiv għan-notifika tal-intimata, din ma kinitx tgħix fil-fond ġewwa Marsaxlokk. Madankollu l-Bord esprima l-fehma li l-appellata naqset milli tieħu ħsieb sabiex tbiddel l-indirizz postali tagħha meta dan kien proprju fl-interess personali tagħha. Tajjeb irrileva li għalhekk skond id-dokument uffiċjali, l-appellata kienet residenti fil-fond f'Marsaxlokk u ma kienx irriżulta li s-soċjeta' appellanta setgħet tkun taf b'xi mod li l-istess appellata kienet marret toqgħod ġewwa l-Gżira. Il-Bord qal ukoll li għalkemm l-appellata u binha t-tnejn xehdu li Alex Caruana ma kienx fis-servizz tagħha, l-oneru tal-prova kien proprju jaqa' fuqha sabiex turi li hu ma kienx persuna li jaqa' taħt id-definizzjoni tal-Artikolu 187 tal-Kap. 12. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord korrettement iddikjara li n-notifika tal-appellata għandha titqies bħala waħda valida.

13. Minn hawn il-Bord għadda sabiex ikkunsidra d-dispożizzjonijiet tas-subinċiż (i) tal-para. (a) tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69 fir-rigward tal-morożita' fil-ħlas tal-kera. Il-Qorti tagħraf li hu proprju hawn l-ilment tas-soċjeta' appellanta fejn hi qegħda tikkontendi li l-Bord skarta d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16. Tikkontendi li m'hemm l-ebda riferiment għall-Kap. 69 fir-rikors promotur tagħha, iżda l-Qorti tirrileva li kif sewwa tgħid l-appellata, dan mhux tassew hekk u l-Qorti tosserva li filfatt jirriżulta li l-

azzjoni tagħha saret proprju skond id-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi. Ma tistax saħansitra tinnota li fit-tieni talba tagħha quddiem il-Bord, is-soċjeta' appellanta titkellem dwar nuqqas ta' ħlas *"...ghal iktar minn zewg skadenzi ta' kera...",* nuqqas li jikkontemplah biss is-subinċiż fuq indikat iżda mhux l-Artikolu 1570 tal-Kap. 16. Għalhekk il-Qorti tagħmel tagħha l-konsiderazzjonijiet tal-Bord u tgħid li s-soċjeta' appellanta ma tistax illum tersaq quddiemha u tbiddel il-parametri tal-azzjoni tagħha sabiex tittenta twarrab sentenza li ma tiffavorixxihiex.

14. Issa, il-Bord kompla billi sewwa rrileva li skond l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi, għandhom isiru żewġ interpellazzjonijiet għall-ħlas fir-rigward ta' żewġ skadenzi separati. Dan qal li għandu jirriżulta wkoll li l-ħlas ma jkunx sar fit-terminu preskritt fl-interpellanza. Il-Bord hawn għamel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qrati u rrileva li mill-provi tas-soċjeta' appellanta kien irriżulta li l-unika interpellazzjoni li saret kienet proprju permezz tal-ittra uffiċjali msemmija iktar kmieni. Ikkunsidra li mix-xhieda tal-appellata u dik ta' binha, irriżulta wkoll li huma qatt ma kienu ġew interpellati sabiex iħallsu l-kera u lanqas ma kienu jafu bl-ittra imsemmija. Ikkunsidra wkoll li din ix-xhieda kienet tikkollabora x-xhieda in kontro-eżami ta' Francesco Apap Bologna li qal li s-soċjeta' appellanta ma kinitx qegħda tirċievi kera iżda hu ma kien avviċina lil ħadd sabiex din titħallas, ukoll lill-appellata jew xi membri oħra tal-familja wara l-mewt tal-inkwilin Daniel Reginiano.

15. Il-Bord osserva li ma kienux ġew indikati l-iskadenzi ta ’ kera li għalihom kien qed isir riferiment, iżda kkunsidra li ġaladarba l-ittra kienet indirizzata lill-appellata s-soċjeta’ appellanta kienet qegħda tirreferi għal dawk l-iskadenzi tal-kera wara l-mewt ta’ ħu l-appellata iżda ċertament ukoll tosserva din il-Qorti, kien ikun dejjem aħjar li dawn ġew indikati b’mod preċiż kif isir is-soltu. Għaldaqstant ikkunsidra li għalkemm kien minnu li l-appellata kienet naqset milli tħallas il-kera dovuta, l-interpellazzjoni ma kinitx saret skond is-subinċiż (i) tal-para. (a) tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69.

16. Il-Qorti tikkondividi dawn il-ħsebijiet kollha tal-Bord u tagħmilhom tagħha. Kif diġa’ irrilevat iktar ‘il fuq f’din is-sentenza, is-soċjeta’ appellanta m’għandha l-ebda raġun tilmenta mill-fatt li l-Bord naqas ukoll li jikkunsidra d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 għaliex kienet hi stess li għażlet li tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u għaldaqstant l-appell tagħha ma jistax jirnexxi saħansitra fejn hi naqset milli tħares l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-aħħar fl-interpellazzjoni tal-appellata.

17. Il-Qorti għalhekk ma ssibx l-aggravji tas-soċjeta’ appellanta ġustifikati u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tas-soċjeta' appellanta, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu a karigu tas-soċjeta' appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur