Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 90/2016/1

Emanuel Muscat [I.D. 537657M] (appellat)

Vs

Maria Elsdon [I.D. 615456M] (appellanta)

16 ta' Mejju, 2017.

1. Permezz ta' rikors guramentat prezentat fis-26 ta' Settembru, 2016 l-attur harrek lill-konvenuta fil-Bord Li Jirregola l-Kera fejn talbu sabiex:

    i. Jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69.
    ii. Jikkundanna lill-konvenuta tohrog mill-fond Hibiscus, Triq il-Warija, Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Bahar fi zmien qasir u perentorju.
    iii. Jikkundanna lill-konvenuta thallas is-somma ta' €4,240 li jirraprezentaw skadenzi ta' kera ghax-xhur ta' Awissu, 2016 u Settembru, 2016 u €240 hlas ghall-konsum ta' dawl u ilma.

2. Il-konvenuta pprezentat nota skont l-artikolu 16A(5)(a) tal-Kap. 69 u ddikjarat:

    i. Ghall-kaz in ezami japplika l-artikolu 1531A(3) tal-Kodici Civili u semmai japplika l-artikolu 170(1) tal-Kap. 12 u mhux l-artikolu 16A(5)(a) tal-Kap. 69.
    ii. L-attur irid jaghti prova li nterpella lill-konvenuta.
    iii. Il-konvenuta hi moruza fil-hlas tal-kera ghaliex il-kirja m'hijiex tal-kwalita pattwita minhabba difetti li hemm fl-immobbli oggett tal-kirja.
    iv. Minn Marzu 2016 diga' halset €13,780 u s-somma ta' €2,000, u ghalhekk hemm lok li ssir tpacija tal-ammont depozitat mal-ammont mitlub.
    v. L-attur talab il-hlas tal-kera ghax-xahar ta' Settembru, 2016 meta permezz ta' ittra ufficjali tat-2 ta' Settembru, 2016 hu stess ikkunsidra li l-ftehim hu tterminat. Ghalhekk ma jistax jitlob hlas ta' kera izda semmai hlas ghall-okkupazzjoni illegali.

3. Fis-seduta tal-1 ta' Dicembru, 2016 il-Bord laqa' l-ewwel talba:

"Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet partikolarment rigward it-talba tal-intimata sabiex tinghata dritt illi tipprezenta l-eccezzjonijiet taghha.

Il-Bord wara li sema' l-istess iqies illi l-intimata ma ppruvatx fuq bazi prima facie illi ghandha d-dritt li tikkontesta l-proceduri odjerni u dan ghas-segwenti ragunijiet:

In kwantu ghall-ewwel sottomissjoni preliminari fin-nota, il-Bord iqies illi dak sottomess mhux korrett in vista illi l-procedura addottata kienet wahda korretta skont il-ligi.

In kwantu mbaghad ghat-tieni sottomissjoni jirrizulta mill-proceduri illi saru l-interpellazzjonijiet skont il-ligi. Fit-tielet lok u fil-mertu mhux qed jigi kkonestat li l-kera ma thallsitx izda qieghed jigi kontestat illi hemm nuqqas ta' tgawdija tal-fond minhabba dak allegat fin-nota, madankollu l-Bord iqies illi minn dak li sema' llum li almenu l-intimata kellha l-obbligu li tiddepozita l-kera taht l-awtorita tal-qorti u se mai biex turi almenu l-buona fede taghha u kif ukoll illi kellu jinghata access mhux se mai jekk verament jezistu xi problemi, jkunu jistghu jigu rizolti u jekk hemm problemi bejn il-partijiet dawn jigu rizolti bl-ghajnuna tal-avukati".

4. B'sentenza tal-1 ta' Dicembru, 2016 il-Bord iddecieda:

"Illi l-partijiet iffirmaw ftehim ta' lokazzjoni fid-29 ta' Frar 2016 ghal terminu ta' sena li beda jiddekorri mill-1 ta' Marzu 2016 li permezz tieghu l-intimata kriet minghand ir-rikorrent il-fond mertu tal-vertenza odjerna.

Illi l-intimata talbet, kemm permezz ta' nota kif ukoll bil-fomm, li tinghata l-awtorizzazzjoni li tikkontesta l-kawza u l-Bord wara li sema' l-istess iqis illi l-intimata ma ppruvatx fuq bazi prima facie illi ghandha d-dritt li tikkontesta l-proceduri odjerni u dan ghas-segwenti ragunijiet:

Inkwantu ghall-ewwel sottomissjoni preliminari fin-nota taghha l-Bord iqis illi dak sottomess mhux korrett in vista illi l-procedura adottata kienet wahda korretta u skond il-ligi.

Inkwantu imbaghad ghat-tieni sottomissjoni jirrizulta mill-proceduri illi saru l-interpellazzjonijiet skont il-ligi; u fit-tielet lok u fil-mertu mhux qed jigi kontestat illi l-kera ma thallsitx izda qieghed jigi kontestat illi hemm nuqqas ta' tgawdija tal-fond minhabba dak allegat fin-nota. Madanakollu il-Bord iqis illi minn dak li sema' llum l-intimata kellha l-obbligu li almenu tiddepozita l-kera taht l-Awtorita' tal-Qorti u dan semmai biex turi l-buona fede taghha. Kif ukoll kellu jinghata access ghall-fond mill-istess intimata sabiex se mai jekk verament jezistu xi problemi jkunu jistghu jigu rizolti u jekk hemm problemi bejn il-partijiet dawn setghu jigu rizolti bl-ghajnuna tal-avukati.

Peress illi ghalhekk jimmerita li t-talbiet tar-rikorrent ikunu milqugha bid-dispensa tas-smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69.

Il-Bord qieghed ghalhekk jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ai fini ta' zgumbrament qieghed jipprefiggi terminu ta' erbghin (40) jum millum.

L-ispejjez kif mitluba ghandhom ikunu a karigu tal-intimata".

5. Il-konvenuta appellat mis-sentenza. L-aggravji huma:

   i. Il-Bord zbalja li m'awtorizzax lill-konvenuta tiddefendi l-kaz.
   ii. L-attur naqas milli jinterpella lill-konvenuta bil-mod li jipprovdi l-artikolu 1570 tal-Kodici Civili.
   iii. Fil-gurnata tal-prezentata tal-ittra ufficjali tat-2 ta' Settembru, 2016 il-kera ghax-xahar ta' Settembru kienet ghadha mhux dovuta.
   iv. Mar-rikors guramentat ma giex mehmuz affidavit kif mehtieg skont il-proviso tal-artikolu 16A(1)(a) tal-Kap. 69.
   v. Il-konvenuta kienet ser tidhol fi spejjez straordinarji li ghalihom hu responsabbli sid il-kera. Spejjez li kien hemm bzonn li jsiru minhabba difetti serji fis-sistema tal-elettriku. Ghalhekk il-konvenuta kellha tkun intitolata li zzomm il-kera dovuta (artikolu 1541(2) tal-Kodici Civili).

   Ghalhekk talbet lil din il-qorti sabiex:

   > *"(….) tiddeciedi dan l-appell billi tilqa' l-istess, kwindi thassar u tirrevoka in toto s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi datata 1 ta' Dicembru 2016 u konsegwentement tibghat lura l-atti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn il-kaz ghandu jissokta bis-smiegh wara li l-appellanta tingahta l-opportunita li tipprezenta r-risposta u l-kontro-talba formali taghha".*

6. L-attur ipprezenta twegiba fejn iddikjara li l-appell m'huwiex gustifikat u ta r-ragunijiet ghalfejn ghandu jkun michud, fosthom li:

   i. Il-kuntratt ta' lokazzjoni jipprovdi ghar-rizoluzzjoni ipso jure f'kaz ta' morozita ta' skadenza wahda ta' kera (klawzola 16).
   ii. Il-konvenuta ilha ma thallas kera sa minn Awissu 2016. Lanqas ma ddepozitat il-kera.
   iii. Meta l-konvenuta ilmentat dwar xi nuqqasijiet, l-attur ippropona li ssir laqgha fil-presenza tad-difensuri tal-partijiet. Minflok il-konvenuta cahdet milli taghti access lill-attur ghal gewwa l-fond proprjeta tieghu.
   iv. Ghal dak li jirrigwarda l-ilment li mar-rikors guramentat l-attur naqas milli jipprezenta affidavit, il-fatt tal-kaz issemmew fir-rikors promotur li l-attur ikkonferma bil-gurament. Inoltre, skont il-ligi kwalsiasi nuqqas m'ghandux iwassal biex titwaqqaf il-procedura sommarja kontemplata fl-Artikolu 16A tal-Kap. 69. Dan apparti li l-konvenuta ma sofriet l-ebda pregudizzju jekk kien hemm nuqqas f'dan ir-rigward.

7. **Fatti.**

i. B'kuntratt tad-29 ta' Frar, 2016 il-konvenuta kriet minghand l-attur il-fond Hibiscus, Triq il-Wardija, Burmarrad. Il-kirja kienet ghall-perjodu ta' sena, li bdiet mill-1 ta' Marzu, 2016 b'kera ta' €2,000 kull xahar li tithallas bil-quddiem.
ii. Il-kirja ghalqet fl-1 ta' Marzu, 2017. Fis-seduta tat-28 ta' Marzu, 2017 id-difensur tal-attur infurmat lil din il-qorti li fl-10 ta' Marzu, 2017 inghata lura l-pussess tal-fond.
iii. Skont klawzola 16 tal-kuntratt, *"Should the lessee fail to pay the rent within two weeks from the due date, the Lessor should have the right to rescind without warning this agreement ipso jure and this without prejudice to his claims for payment of any amount which is still due"*.
iv. Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-2 ta' Settembru, 2016 ir-rikorrent gharraf lill-konvenuta li kienet ghadha ma hallsitx il-kera ghax-xahar ta' Awissu, 2016 u ghaldaqstant il-ftehim kien gie tterminat *ipso jure* mal-eghluq ta' gimghatejn minn meta kien dovut il-hlas fil-bidu tax-xahar ta' Awissu, 2016.
v. L-azzjoni li ppropona l-attur fis-26 ta' Settembru, 2016 kienet sabiex jiehu lura l-pussess tal-fond peress li l-konvenuta kienet moruza fil-hlas tal-kera ghax-xhur Awissu u Settembru, 2016.

8. Artikolu 16A(1) tal-Kap. 69:

> *"Dawk il-kawżi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża".*

9. Wiehed mill-obbligi principali tal-inkwilin hu li jhallas il-kera (artikolu 1554 tal-Kodici Civili).

10. Il-kawzali kienet morozita fi hlas ta' zewg skadenzi ta' kera. Skont l-artikolu 1569(2) tal-Kodici Civili:

> *"Jekk il-hall tal-kiri jigi miftiehem ghall-kaz li wahda mill-partijiet tonqos li taghmel dak li tkun wieghdet, il-kuntratt ma jinhallx hlief minn dakinhar li l-parti li favur taghha l-hall ikun gie miftiehem, tgharraf b'att gudizzjarju lill-parti l-ohra, bil-hsieb taghha li tinqeda b'dak il-ftehim".*

11. Bil-mod kif inkitbet klawzola 16 jidher li fuq bazi *prima facie* l-Bord seta' jikkonkludi li:

i. Dik il-klawzola kienet qeghda tikkontempla li l-kirja tinhall *ipso jure* jekk l-inkwilin ikun moruz fi skadenza wahda u jinghata avviz minn sid il-kera.

ii. F'dan il-kaz avviz inghata bl-ittra ufficjali tat-2 ta' Settembru, 2016 li l-konvenuta rceviet fil-5 ta' Settembru, 2016.

12. Quddiem il-Bord il-konvenuta qalet li minn Marzu, 2016 kienet diga' hallset is-somma ta' €13,780. Ma ressqet l-ebda prova li dak kien it-total tal-pagamenti li ghamlet. Fuq bazi ta' *prima facie* dak li irrizulta hu li l-konvenuta kienet hallset:

i. Il-kera sal-ahhar ta' Lulju, 2016;
ii. Is-somma ta' €2,000 bhala depozitu (ara klawzola 3 tal-kuntratt).

Pero l-ewwel seduta kienet fl-1 ta' Dicembru, 2016. Zmien li fih il-konvenuta kienet ghadha qeghda tokkupa l-fond kif baqghet taghmel ghax-xhur ta' wara sakemm fl-10 ta' Marzu, 2017 harget mill-fond. Ghalhekk il-qorti m'hijiex tal-fehma li fuq bazi ta' *prima facie* l-konvenuta tat prova li kien hemm l-elementi biex issehh tpacija.

13. Il-qorti ma tarax li kien hemm htiega li ssir l-interpellazzjoni li jikkontempla l-artikolu 1570(2) tal-Kodici Civili gialadarba klawzola 16 qeghda tikkontempla l-hall tal-kirja *ipso jure* wara li jinghata avviz minn sid il-kera. L-artikolu 1570 qieghed jikkontempla l-kaz fejn fil-ftehim ma jkunx hemm espressament miftiehem il-hall tal-kirja tant hu hekk li qieghed jipprovdi x'jigri meta parti ghall-kuntratt tonqos minn obbligazzjoni u fil-kuntratt ma jkunx hemm il-kundizzjoni rizoluttiva espresso.

14. Kuntrarjament ghal dak li ssostni l-konvenuta, meta l-attur ipprezenta l-ittra ufficjali kienet diga' dovuta l-kera ghax-xahar ta' Settembru, 2016. Fil-fatt il-kuntratt jipprovdi li l-kera tithallas kull xahar bil-quddiem u l-attur ipprezenta l-ittra ufficjali fit-2 ta' Settembru, 2016.

15. L-ilment li jissemma f'paragrafu 5 tar-rikors tal-appell kellu semmai jinghata quddiem il-Bord. Fl-istadju tal-appell m'ghandhomx jissemmew ragunijiet godda li ma jkunux issemmew quddiem il-Bord. F'kull kaz fir-rikors l-attur elenka l-fatti u kkonfermah bil-gurament.

16. Ghal dak li ssostni l-konvenuta li fil-fond kien hemm difetti u kien ser ikollha taghmel tajjeb ghal spejjez ta' natura straordinarja u ghaldaqstant dawk l-ispejjez kellhom jigu pacuti ma kull ammont li seta' kien dovut lill-attur, tpacija ma setatx issir ghaliex m'hemmx provi li l-konvenuta harget xi flus mill-but. Obbligu principali tal-inkwilin hu li jhallas il-kera. Ghalkemm fir-rikors tal-appell il-konvenuta nvokat l-artikolu 1541 tal-Kodici Civili, m'hemmx prova li kienet:

i. Interpellat lill-attur permezz ta' att gudizzjarju sabiex jaghmel tiswijiet (artikolu 1541(1) tal-Kodici Civili);
ii. Bdiet il-process sabiex tigi awtorizzata issewwi l-allegata hsara.

Hu veru li subinciz (2) ta' dik id-disposizzjoni taghti lill-inkwilin il-jedd li jzomm il-kera dovut jew li ghad irid ihallas. Pero' mehud in konsiderazzjoni dawn ic-cirkostanzi l-konvenuta ma setatx tinvoka l-jedd kontemplat fl-imsemmija disposizzjoni.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.