Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 19/2017

Paul Caruana (appellat)

Vs

Christian Caruana (appellant)

10 ta' April, 2018.

1. Permezz ta' rikors prezentat fit-23 ta' Mejju, 2017 l-intimat appella minn sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-10 ta' Mejju, 2017. F'dik is-sentenza l-Bord qal hekk:

"Mir-rizultanzi processwali jirrizulta li l-fond inkwistjoni kien mikri ghand l-intimat. Mhux kontestat li l-kirja saret wara s-sena 1995. Mill-atti rrizulta wkoll li r-rikorrent baghat ittra ufficjali lill-intimat fil-5 ta' Dicembru 2016 fejn ta l-congedo tal-kirja u avza lill-intimat li kellu jizgombra sal-25 ta' Frar 2017. L-intimat l-ahhar li hallas il-kera kien ghall-perjodu bejn it-28 ta' Frar 2016 sat-28 ta' Frar 2017 u mill-bqija r-rikorrent m'accettax il-hlas tal-kera tas-sena sussegwenti u dan in vista li kien avza lill-intimat li ma riedx igedded il-kirja. Irrizulta li l-ittra ufficjali li permezz taghha inghata l-congedo giet notifikata lill-intimat tant li l-istess intimat wiegeb l-istess ittra permezz ta' ittra tal-11 ta' Jannar 2017 li giet prezentata in atti.

L-intimat fis-seduta tallum sostna li l-kirja ma kinitx biss ghal sena. Tali asserzjoni ma gietx ippruvata. D'altronde' anki meta l-Bord jaqra r-risposta tal-intimat ghall-ittra ufficjali tar-rikorrent tal-5 ta' Dicembru 2016 imkien ma hemm indikat li l-kirja kienet ghal xi terminu pattwit li kien ghad fadallu jiddekorri u dan huwa wkoll indikattiv.

Ghalhekk fil-fehma tal-Bord l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti u t-talbiet tar-rikorrent jisthoqqilhom li jintlaqghu.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jilqa' t-taba tar-rikorrent u jipprefiggi terminu perentorju ta' erbghin (40) jum sabiex l-intimat jizgombra mill-fond ossia 19, South Street, Vittoriosa".

2. Sentenza li nghatat fi proceduri li sid il-kera ppropona bil-procedura sommarja specjali.

3. L-appellant ilmenta li l-Bord zbalja meta ghazel li jiddeciedi li l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti u ghadda biex jiddeciedi t-talbiet b'mod sommarju. L-appellant isostni li:

   i. Il-kirja saret fis-sena 2004 u ma kienx hemm skrittura ta' lokazzjoni. Fatti li dwarhom ma jirrizultax li hemm kontestazzjoni dwarhom;

ii. Il-kirja ma spiccatx fis-sena 2005. Skont l-appellant il-kirja ghadha fil-fazi originali. Fatt li l-appellant irid li jinghata l-opportunita li jaghti prova tieghu billi jharrek bhala xhud liz-zija tal-partijiet.

iii. *"Bejn il-partijiet kontraenti kien hemm pero' ftehim car verbali li l-kirja kellha tibqa' ghal dejjem, liema ftehim kien ikkundizzjonat biss b'haga wahda – li l-appellant ma jkunx moruz fil-hlas tal-kera. Dan kien parti mill-ftehim li ta bidu ghall-kirja li kienet topera bil-ktieb tal-kera".*

iv. Il-kirja baqghet tigi accettata minghajr ebda problemi; *"fl-att ta' donazzjoni tas-17 t'Ottubru 2008, gie rikonoxxut illi l-proprjeta de quo hija mikrija lil terzi ! Xi jwassal x'jifhem b'dan ? Li l-kirja kienet biss ghal sena, jew inkellha illi sehh kif qeghdin ighid l-intimat ?"*

v. Il-Bord zbalja meta fis-sentenza qal li ma saritx prova li l-kirja ma kinitx ghal sena. Il-prova kienet issir ladarba l-appellant kien jinghata l-fakolta li jipprezenta eccezzjonijiet.

4. L-appellat wiegeb fejn ta r-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

5. Il-qorti semghet it-trattazzjoni u qrat l-atti.

6. **<u>Fatti</u>**.

   i. Il-kontendenti huma ahwa.

   ii. L-appellat jikri l-fond 19, Triq Nofsinhar, Vittoriosa minghand il-genituri Tarcisio u Maria Caruna, b'kera ta' €139.76 kull sena.

   iii. Il-kera kienet tithallas kull sena.

   iv. B'kuntratt tas-17 ta' Ottubru, 2008 Maria Caruna tat b'donazzjoni lill-intimat il-fond 19, Triq Nofsinhar, Vittoriosa. Dan hu l-fond oggett tal-kawza.

   v. B'ittra ufficjali prezentata fil-5 ta' Dicembru, 2016, l-appellat gharraf lill-appellant li ma kienx behsiebu jgedded il-kirja wara l-25 ta' Frar, 2017 u ghalhekk kellu johrog mill-fond.

7. L-artikolu 1526(1) tal-Kodici Civili jipprovdi:

   *"Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, **ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem**, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha".*

8. Fl-ewwel lok kirja ghandha tkun ghal zmien definit. L-appellant isostni li l-ftehim li kellu mal-genituri kien li l-kirja tkun ghal ghomru. Il-qorti ma tqisx li dak hu ghal zmien definit ghaliex mhux maghruf kemm persuna ser tghix.

9. Madankollu, l-argument principali tal-appellant hu li l-kirja ghadha fiz-zmien originali. Minn meta saret il-kirja diga' ghaddew iktar minn ghaxar (10) snin u l-appellat isostni li l-kirja ghadha fit-terminu originali. Argument li m'ghandux

ragun fiha ghaliex l-artikolu 1233 tal-Kodici Civili jipprovdi li *"(e) il-kiri ta' immobbli għal żmien ta' iżjed minn sentejn għal dak li hu bini, jew minn erba' snin, għal dak li hu raba'"*, irid isir b'kuntratt pubbliku jew skrittura, **taht piena ta' nullita**". Kif intqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Gerald Vella et vs Avukat Dottor Joseph Cassar nomine**, tal-24 ta' April, 1967:-

"Il-piena tal-kontravvenzjoni ta' dan ir-rekwizit hi, fil-kliem espress tal-ligi stess, in-nullita tal-konvenzjoni. Kif gie ripetutament ritenut mis-sentenzi tal-Qrati taghna, il-forma hi rikjesta skont il-ligi taghna mhux bhala semplici kwistjoni ta' prova izda ***ghall-istess ezistenza tal-konvenzjoni*** *"Ara p.e. Vol. XXVI.ii.45; XXVII.i.671; XXVIII.i.411; XXX.ii.331; XXXIII.ii.505)".*

10. Kuntrarjament ghal dak li jsostni l-appellant, l-appellat ma kellux bzonn li jipprocedi gudizzjarjament sabiex jigi ddikjarat li l-kirja li qieghed jipprospetta l-appellant hi nulla. Gialadarba hi l-ligi stess li tipprovdi li kiri ta' immobbli ghal zmien ta' izjed minn sentejn trid issir bil-miktub taht piena ta' nullita, allura mhemmx htiega li l-appellat jaghmel xi proceduri biex jigi kkonfermat dak li tghid il-ligi. Bord jew qorti li trid tiddeciedi dwar jekk il-kirja ghadhiex fil-perjodu originali ghandha jedd tiddeciedi jekk id-difiza li ppropona l-appellat hijiex legalment korretta jew zbaljata.

11. F'dan il-kaz ukoll fuq bazi ta' *prima facie*, dak li qieghed jipprospetta l-appellat m'ghandux bazi legali. Ladarba l-kirja li qieghed jipprospetta l-appellant ma tezistix, li kien jezisti kienet kirja originali ghall-perjodu ta' sena. Imbaghad wara dik is-sena l-kirja kienet tiggedded tacitament minn sena ghal sena (artikolu 1536 tal-Kodici Civili). Jirrizulta li l-appellat ta kongedo lill-appellant li ma kienx behsiebu jgedded il-kirja (ara l-ittra ufficjali tal-5 ta' Dicembru, 2016). Dan wassal li l-kirja spiccat fil-25 ta' Frar, 2017. Mill-ghada l-appellat ma kienx fadallu l-jedd personali ta' lokazzjoni, peress li l-kirja saret wara l-1995 u ghalhekk mhemmx tigdid b'applikazzjoni tal-ligi.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. It-terminu ghall-izgumbrament ighaddi mil-lum.

Anthony Ellul.