Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 68/2017

Anthony Bugeja u Alexandra Bugeja

Vs

Marianne Zammit

14 ta' Mejju, 2018.

1. B'rikors prezentat fit-23 ta' Mejju, 2017 l-attur harrku lill-konvenuta fil-Bord Li Jirregola l-Kera fejn talbu lill-Bord sabiex:

   "i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 17, Mintba Street, Marsaskala mikri mir-rikorrenti proprjetarji lill-intimata ghandha tigi tterminata peress illi t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq, u tordna konsegwentement lill-intimata sabiex tizgombra l-istess, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet li da nil-Bord joghgbu xieraq u opportun.

   ii. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti fl-ammont ta' tlett elef tlett mija u sittin Euro (€3,360) u tordna konsegwentement lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti s-somma hawn fuq indikata ta' tlett elef tlett mija u sittin Euro (€3,360) dovut mill-intimata lir-rikorrenti kif premess".

   L-atturi talbu li l-kawza tinstema bil-procedura sommarja kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kap. 69.

2. Fit-12 ta' Lulju, 2017 il-konvenuta pprezentat nota fejn tat ir-ragunijiet ghalfejn riedet tiddefendi l-kawza. Dakinhar instemghet il-kawza, u l-atturi rtiraw it-tieni talba u xehedet il-konvenuta.

3. B'sentenza li nghatat dakinhar stess, il-Bord laqa' t-talba sabiex il-kawza tinstema' bil-procedura sommarja specjali u laqa' l-ewwel talba wara li osserva li l-kirja kienet regolata minn skrittura ta' lokazzjoni, u skont l-istess il-kirja skadiet fil-25 ta' Gunju, 2016. Il-Bord iffissa terminu ta' tlett xhur ghall-izgumbrament tal-konvenuta.

4. B'rikors prezentat fit-28 ta' Lulju, 2017 il-konvenuta appellat mis-sentenza. L-aggravji huma:

   i. Nullita' tas-sentenza minhabba li l-Bord Li Jirregola l-Kera ma segwiex il-procedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kap. 69.

ii. L-appellata ma setatx tipprocedi bil-procedura sommarja.
iii. L-appellata kellha difiza x'taghti.

5. Permezz ta' twegiba prezentata fil-21 ta' Awissu 2017 l-atturi taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

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

7. Permezz ta' skrittura l-atturi krew lill-konvenuta l-fond oggett tal-kawza ghall-perjodu ta' sena mill-25 ta' Gunju, 2015 sal-25 ta' Gunju, 2016. L-atturi pprezentaw il-kawza fit-23 ta' Mejju, 2017. Permezz ta' ittra legali datata 24 ta' Marzu 2017 l-atturi sejhu lill-konvenuta sabiex tizgombra mill-fond u thallas is-somma ta' €3,860 arretrati ta' kera.

8. Skont l-artikolu 1566 tal-Kodici Civili, il-kiri **jispicca *ipso jure*** *"meta jaghlaq iz-zmien miftiehem espressament….. minghajr ma hu mehtieg li sid il-kera jew il-kerrej jaghtu avviz lil xulxin"*.

9. Il-ligi hi cara u m'ghandha bzonn ta' ebda interpretazzjoni. Ifisser li wara l-25 ta' Gunju, 2016 il-konvenuta ma kellhiex dritt tkompli tokkupa l-fond. Peress li l-kirja saret wara l-1 ta' Jannar, 2010, g'dan il-kaz ma japplikax l-artikolu 1536 tal-Kodici Civili li jirregola t-tigdid tacitu tal-kiri (ara artikolu 1536(2) tal-Kodici Civili).

10. Rilevanti kif fin-nota li pprezentat fit-12 ta' Lulju, 2017 fejn tat ir-ragunijiet ghalfejn kellha tinghata l-opportunita li tiddefendi ruhha, il-konvenuta ma semmiet l-ebda raguni fil-meritu dwar il-premessa tal-atturi li l-kirja kienet skadiet. Wara kollox l-atturi talbu ghall-izgumbrament tal-konvenuta minhabba li kien ghalaq iz-zmien miftiehem.

11. Ladarba fl-ewwel seduta l-attur rrinunzjaw ghat-tieni talba, dak li qalet il-konvenuta fin-nota li pprezentat fit-12 ta' Lulju, 2017, sar irrilevanti (ara tieni faccata).

12. Hu fatt li l-ewwel parti tal-ewwel talba taqra:

> *"i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 17, Mintba Street, Marsaskala, mikri mir-rikorrenti proprjetarji lill-intimata* ***ghandha tigi tterminata*** *peress illi t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq…."*.

Kliem ghal kollox barra minn loku ghaliex mhijiex il-qorti li tittermina il-kirja izda tintemm bis-sahha tal-ligi u *ipso jure* (artikolu 1566 tal-Kodici Civili). Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-kawza ma setatx tinstema' bil-procedura sommarja specjali kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kap. 69 gialadarba kien evidenti li l-kirja kienet ntemmet. Meta nstemghet il-kawza, kien evidenti li l-kirja kienet

skadiet u ghalhekk it-talba ghat-terminazzjoni tal-kirja kienet ghal kollox superfluwa. Fil-fatt fil-premessi tar-rikors promotur kienu l-attur stess li ddikjaraw:

"8. Illi ghalhekk jirrizulta li l-kuntratt ta' bejn il-partijiet skada nhar il-hamsa u ghoxrin (25) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016);
9. Illi b'hekk, prezentement mhemm l-ebda kuntratt lokatizju, jew kuntratt ta' xorti ohra illi qieghed jorbot lill-partijiet;

10. Illi l-intimata ghada sal-lum il-gurnata tghix fil-fond in kwistjoni, u ghaldaqstant qieghda tokkupa l-istess minghajr ebda titolu, u dan b'mod illegali u abbuziv".

Premessi li juru kemm kienet zejda l-ewwel parti tal-ewwel parti hawn fuq riprodotta.

13. L-appellanti argumentat li f'seduta wahda l-Bord ma setax *"ikun moralment u legalment konvint illi ma jawtorizzax lill-appellanta allomeno tikkontesta t-talbiet tramite l-eccezzjonijiet taghha sabiex il-kawza tieghu l-perkors ordinarju taghha u l-Bord ikun jista' jiddetermina u jiddikjara gietx terminata jew le l-kirja u abbazi ta' liema ragunijiet"*. Madankollu, f'kaz bhal dan ma kien hemm l-ebda htiega li jinstemghu provi gialadarba:

   i. Irrizulta li l-kirja kienet skadiet;
   ii. Fil-meritu l-konvenuta ma tat l-ebda raguni ghalfejn ghandha tithalla tibqa' tokkupa l-fond;

14. L-appellanti argumentat ukoll li *"...s-sidien arbitrarjament iddecidew illi l-flus li kienet qieghda tghaddilhom l-appellanta sabiex tithallas il-kera, kienu qieghdin ihallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma tal-istess fond li kien jinsab irregistrat fuq isimhom"*. Aggravju li hu fieragh ghaliex it-tieni talba giet ceduta. Hekk ukoll l-argumenti relatati mal-ktieb tal-kera huma rrilevanti u dwar il-hlas tal-kontijiet relatati mal-konsum tad-dawl u ilma. Ladarba skadiet il-kirja u l-konvenuta ma tat l-ebda raguni ghalfejn ghandha tithalla tkompli tokkupa l-fond, m'ghandhiex jedd tibqa' tokkupa l-fond oggett tal-kawza. Dak hu li gie deciz mill-Bord Li Jirregola l-Kera u xejn iktar. F'dan ir-rigward hu car daqs il-kristall li l-konvenuta ma kellha l-ebda difiza x'taghti f'dan ir-rigward.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti. It-terminu ta' tlett (3) xhur jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.