Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 133/2017

Joseph Boffa, Joseph Cassar, Gordon Dalli li lkoll flimkien qeghdin jidhru bhala President, Kaxxier u Segretarju rispettivament ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta Filarmonika G.M. Fra Antoine de Paule Banda Kristu (A.D. 1898) kif debitament awtorizzati mill-Kumitat tal-istess Socjeta'

Vs

Adrian Jones Grech

It-Tnejn, 2 ta' Lulju, 2018.

1. Permezz ta' sentenza tas-6 ta' Dicembru, 2017 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tal-atturi u ordna l-izgumbrament tal-konvenut minn gewwa l-fond 155, Pjazza Antoine de Paule, Rahal Gdid fi zmien xahrejn. Fis-sentenza l-Bord qal:

"Illi mill-atti jirrizulta li l-intimat kera minghand is-socjeta' Filarmonika il-fond mertu tal-kawza odjerna permezz ta' skrittura tad-9 ta' April 2016 ghal zmien ghaxar snin. Ir-rikorrenti permezz tal-proceduri odjerni sostnew li l-intimat qatt ma hallas kera minn mindu ha l-post f'idejh u kif ukoll li huwa baqa' ma ghamilx uzu minn dan il-fond. Ghalhekk wara li interpellawh diversi drabi sabiex jirrilaxxa l-fond izda dan baqa' inadempjenti pprocedew bil-procedura odjerna. Minn dak li sema' l-Bord fis-seduta tallum, l-intimat jammetti li qatt ma hallas il-kera minhabba diffikulta' finanzjarja. Huwa xehed b'mod estensiv dwar l-ispejjez li qed ighid li ghamel fil-post uhud minnhom li skontu ma kienux previsti. L-intimat semma' li nefaq madwar €48,000 ghal dan ix-xoghol li prova taghhom lanqas fuq bazi prima facie ma ngabet. Il-Bord hu perpless kif l-intimat ghazel li jonfoq certu ammont izda baqa' ma hallas qatt ebda kera. Inoltre' dan, anki dwar id-dewmien tax-xogholijiet li waslu biex il-post effettivament ma ntuzax kif pattwit, l-intima esebixxa l-email datata 26 ta' Mejju 2016 fejn talab sat-8 ta' Gunju 2016 biex ilesti x-xogholijiet izda dan sal-lum mhux lesti. L-intimat kellu jekk ra li kien fl-impossibbli li jonora l-ftehim jiehu l-passi necessarji moghtija skont il-ligi izda dan ma ghamlux. Hu l-obbligu primarju tal-inkwilin li jhallas il-kera lis-sid.

Mix-xhieda mismugha u mill-atti jirrizulta li l-intimat gie debitament notifikat bid-diversi ittri mibghuta mir-rikorrenti u ghalhekk skattat il-klawzola nru 4 tal-iskrittura ffirmati mill-istess partijiet.

Fid-dawl ta' tali kunsiderazzjonijiet il-Bord qies li l-intimat ma ppruvax li ghandu difiza x'jaghti u ghalhekk cahad it-talba tieghu ghall-prezentata ta' risposta.

Inoltre' abbazi proprju ta' tali kunsiderazzjonijiet, il-Bord iqis li t-talbiet kollha tar-rikorrent ghandhom jintlaqghu".

2. It-talbiet fir-rikors promotur kienu:

   1. Jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.
   2. Jiddikjara u jiddeciedi illi I-konvenut qieghed jokkupa u jzomm l-fond kummercjali bin-numru 155, f'Pjazza Antoine De Paule, Paola minghajr ebda titolu validu fil-ligi.
   3. Jordna lil konvenut biex fi zmien qasir u perentorju stabbilit min dan il-Bord jizgombra mil-imsemmi fond u jirritornah u jirrilaxxah lil attur bil-pussess battal billi jikkonsenjalu ic-cwievet tieghu.
   4. Jiddikjara u jiddeciedi li l-konvenut huwa responsabbli ghall-hlas tal-kera lil atturi skond l-iskrittura redata rnin nutar Dr loe Cilia fid-9 t'April 2016, fl-ammont ta' elf mija u erbghin ewro (€1,140), ossia l-kera sad-data li tali kirja skadiet.
   5. Jikkundanna lill konvenut sabiex ihallas lil attur l-kera hekk likwidata.
   6. Jiddikjara u jiddeciedi li l-konvenut huwa responsabbli gahd-danni kkagunati lil attur minhabba z-zamma/okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi.
   7. Jillikwida dawn id-danni fis-somma ta' sittax–il elf u erbgha u sebghin ewro (€16,074) jew somma ohra verjuri li dan l-Bord joghgbu jillikwida, liema somma tirrapprezenta t-telf tal-kera li l-attur sofra minhabba zzamma/okkupazzjoni tal-fond in kwisjtoni mil-konvenut minghajr ebda titolu validu fil-ligi, lima somma ghandha tizdied bir-rata ta' tmienja u tletin ewro (€38) kuljum sad-data tac-cediment tal-fond.
   8. Jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur d-danni hekk likwidati.

3. Fil-21 ta' Dicembru, 2017 il-konvenut appella mis-sentenza. L-aggravju jindirizza l-kawzali tal-morozita' fil-hlas tal-kera. Il-konvenut isostni li l-kera ma thallsitx ghaliex:

   i. Skont il-kuntratt ta' lokazzjoni, ma kellhiex tithallas kera ghall-ewwel xaharejn. Il-konvenut isostni li wara dak iz-zmien, l-atturi tawh iktar zmien sabiex ilesti x-xoghol li kellu jsir fil-fond;
   ii. Kien hemm hafna xoghol x'isir, u qieghed jistenna l-permessi mehtiega sabiex jibda jopera. Ghalhekk ma kienx possibbli ghalih li jhallas il-kera u jlesti x-xoghol fit-terminu miftiehem;
   iii. Nefaq eluf ta' ewro ghaliex fil-fond sab diversi difetti mohbija u nstab ukoll shelter li kellu jinfetah;

4. Fil-11 ta' Jannar, 2018 l-atturi pprezentaw twegiba fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

5. **<u>Fatti</u>**.

   i. Permezz ta' skrittura privata tad-9 ta' April 2016, l-atturi *nomine* taw b'lokazzjoni lill-konvenut il-fond 155, Pjazza Antoine de Paule, Paola għall-perjodu ta' għaxar (10) snin.
   ii. Skont il-kuntratt għall-ewwel tlett snin titħallas kera ta' tmienja u tletin ewro (38) kuljum. Il-kera titħallas kull xahar bil-quddiem.
   iii. Skont klawzola 4, jekk l-inkwilin jkun moruz fil-hlas ta' kera f'ammont ekwivalenti ghal elf mija u erbghin ewro (€1,140), *"s-sid ikollu d-dritt li*

jittermina din il-kirja minnufih minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tieghu li jircievi minghand l-inkwilin il-hlas ta' kull kera dovuta…… b'dan illi qabel ma s-sid ikun jista' jezercita d-dritt li jittermina din il-kirja huw jkun obbligat li jaghti lill-inkwilin pre-avviz tat-terminazzjoni, liema pre-avviz ghandu jsir permezz ta' ittra registrata li tintbaghat fil-fond oggett ta' din il-lokazzjoni u li taghti lill-inkwilin zmien ta' gimgha sabiex jirregolarizza kwalunkwe hlasijiet ohra minnu dovuti, allura mal-iskadenza tal-istess terminu ta' gimgha din il-lokazzjoni tigi terminata awtomatikament u ipso facto minghajr il-htiega ta' notifiki/ittri/proceduri ulterjuri salvi d-drittijiet tas-sid……".

iv. Skont klawzola 22, *"Ser isiru xoghlijiet fl-imsemmi fond kollox spejjez tal-inkwilin inkluz materjal u xoghol, liema xoghlijiet diga' jinsabu fi qbil dwar x'inhuma l-komparenti partijiet u dawn ser jigu sostitwiti b'waiver min-naha tas-sid lill-inkwilin tal-hlas tal-kera ghall-perjodu ta' sittin (60) gurnata mill-hdax t'April tas-sena korrenti (11/4/2016)".*

v. Il-konvenut qatt ma hallas kera.

vi. Intbghatu ittri interpellatorji (11 u 23 ta' Jannar, 2017) li bihom il-konvenut kien interpellat ihallas l-arretrati ta' kera.

vii. Fis-27 ta' April, 2017 l-atturi nomine pprezentaw ittra ufficjali li biha sejhu lill-konvenut sabiex ihallas arretrati ta' kera fl-ammont ta' €11,184. Fil-5 ta' Mejju, 2017 il-konvenut ircieva l-ittra ufficjali.

viii. Fid-9 ta' Ottubru, 2017 sid il-kera pprezentat il-kawza għall-izgumbrament tal-konvenuti minhabba n-nuqqas ta' uzu tal-fond u l-morozita fil-hlas tal-kera. L-attur talbu li l-kawza tinstema' u tigi deciza bil-procedura sommarja (artikolu 16A tal-Kap. 69).

6. Minn dik il-parti tas-sentenza fejn il-Bord ta r-ragunijiet li wassluh biex jilqa' t-talbiet tal-atturi, u hu evidenti li l-morozita' kienet ir-raguni.

7. Wara li l-qorti qrat l-atti, tosserva:

i. Fl-uniku seduta li fiha xehed il-konvenut, qal: *"Jiena m'inhix qed nghid illi ma rridx inhallas kera. Mhux dak huwa l-kaz, anzi huwa pjuttost il-kontra illi jiena rrid inhallasha l-kera".* Qal ukoll li pprova jiehu self minn bank fil-Finlandja, *"… biex tithallas il-kera ghax il-volonta' tieghi hija wkoll li tithallas il-kera pero' minhabba ir-raguni li qieghdin noqghodu hawnhekk, il-Bank ma setax…."*;

ii. Irrizulta li mit-12 ta' April, 2016 sal-21 ta' Dicembru, 2017 (data li fiha l-appellati pprezentaw ir-rikors promotur), kera ma thallsitx;

iii. Ir-raguni li ta l-konvenut ghalfejn ma hallasx kera hi minhabba li *"infaqt tmienja u erbghin elf euro (€48,000)".* F'dan ir-rigward il-konvenut ma pprezentax ricevuti biex jissostanzja dak li qal. Dan

apparti li hu stess xehed li x-xoghlijiet saru minnu u shabu fuq bazi volontarja. Mis-sentenza stess hu evidenti li l-qorti ma kinitx konvinta li saru dawk l-ispejjez kollha li ddikjara l-konvenut. F'kull kaz ukoll jekk ghall-grazzja tal-argument aghmel spiza ta' dik ix-xorta, dan ma kienx jezonerah milli jhallas il-kera ma ssir dovuta;

iv. Ma tressqet l-ebda prova dokumentarja li l-konvenut qatt ilmenta mal-atturi nomine li fil-fond kien hemm difetti mohbija. Dan apparti li l-konvenut stess jaccetta li l-kera hi dovuta;

v. Ghal dak li jirrigwarda hlas ta' kera, il-kuntratt hu car u m'hemmx bzonn ta' interpretazzjoni.

vi. Il-hlas tal-kera hi l-obbligazzjoni principali tal-inkwilin. Il-kaz in ezami hu kaz car ta' ksur ta' obbligazzjoni li hemm fil-kuntratt ta' lokazzjoni, u gara dak kontemplat fil-klawzoli fuq imsemmija. L-appellant ma lmentax li dawk il-klawzoli ma japplikawx.

8. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti hi tal-fehma li l-aggravju tal-appellant m'huwiex gustifikat u l-Bord Li Jirregola l-Kera kellu dritt jikkonkludi li *prima facie* l-konvenut ma kellux difiza x'jaghti u jghaddi biex jilqa' t-talba ta' sid il-kera.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. It-terminu ghall-izgumbrament li jissemma fis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera, jibda ghaddej mil-lum.

Anthony Ellul.