MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2012

Appell Civili Numru. 1107/2008/1

George Briffa u Rita Briffa

v.

Raymond Gauci u Josephine Gauci

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentatipprezentat mill-atturi fil-5 ta' Novembru 2008 li jaqra hekk:

1. "Illi l-atturi huma s-sidien tal-fond *ossia bar and restaurant* bl-isem "Tuck Inn", ġja' "Time and Place", ġja' "Bakkar", f'Mosta Road, San Pawl il-Baħar;

2. “Illi *ai termini* ta’ skrittura privata datata tnejn (2) ta’ Lulju elf disa’ mija u sitta u disgħin (1996) l-atturi kienu kkonċedew l-imsemmi fond lill-konvenuti b’titolu ta’ kera (skrittura annessa u mmarkata bħala Dok. GB 1);

3. “Illi l-kirja ta’ l-imsemmmi fond kienet għall-kummerċ in ġenerali taħt il-pattijiet u kondizzjoniijiet elenkati fl-imsemmija skrittura privata, fosthom il-ħlas tal-kera ta’ ħames liri Maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm5.50c) kuljum soġġetta għall-awment hemm indikat, pagabbli kull xahar bil-quddiem;

4. “Illi l-atturi nfurmaw lill-konvenuti, kemm verbalment kif ukoll permezz ta’ ittra uffiċjali tat-tlieta (3) ta’ Lulju elfejn u tmienja (2008) (Dok. GB 2 annessa) li ma kellhomx intenzjoni li jġeddulhom l-kirja tal-fond *de quo* fi tmien il-kirja li kienet kurrenti u li għalhekk huma kellhom jirritornaw iċ-ċwievet tal-fond lill-atturi hekk kif il-kirja li kienet kurrenti tiġi fi tmiemha fil-wieħed u tletin (31) ta’ Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008);

5. “Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet sabiex il-konvenuti jiżgombraw mill-fond *de quo*, huma baqgħu inadempjenti u għadhom hekk jokkupawh sal-lum;

6. “Illi l-konvenuti qed jokkupaw il-fond *de quo* bla titolu validu fil-liġi, u sa fejn jafu l-atturi, il-konvenuti ma għandhom ebda difiża valida opponibbli f’din il-kawża kontra t-talba tagħhom għall-iżgumbrament mill-istess fond, kif jidher mill-affidavit ta’ l-attur George Briffa hawn anness u mmarkat bħala Dok. GB 3;

7. “Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti mill-liġi a tenur ta’ l-Artikoli 167 *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;

“Għaldaqstant, jgħidu l-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m’għandhiex għar-raġunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista’ tkun neċessarja:

1. “Tagħti sentenza u tilqa’ t-talba ta’ l-atturi bla ma tgħaddi għas-smiegħ tal-kawża kif provdut fl-artikoli

167 *et sequitur* tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12); u

2. “Hekk tikkundanna minnufih lill-konvenuti jiżgombraw mill-fond *ossia bar and restaurant* bl-isem “Tuck Inn”, ġja’ “Time and Place”, ġja’ “Bakkar”, f’Mosta Road, San Pawl il-Baħar u dan fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tipprefiġġi.

“Bl-ispejjeż, inkluż ta’ l-ittra uffiċjali tat-3 ta’ Lulju 2008, kontra l-konvenuti nġunti għas-subizzjoni u bir-riserva ta’ kull azzjoni fil-liġi nkluż dik għal danni u kumpens għall-okkupazzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepixxew illi:

1. “Illi preliminarjament din l-Onorabbli Qorti mhix il-forum kompetenti sabiex tisma’ u tiddeċiedi dwar il-każ odjern, u dan qed jingħad *ai termini* ta’ l-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. “Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet ta’ l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda peress illi l-konvenuti dejjem ottemporaw ruħhom mal-ħlas tal-kera dovuta lill-atturi *ai termini* tal-pattijiet u l-kondizzjonijiet elenkati fl-iskrittura privata datata tnejn (2) ta’ Lulju elf disa’ mija u sitta u disgħin (1996) u għalhekk qatt ma kienu morużi fl-ebda stadju tal-kera;

3. “Illi fil-mertu u bla preġudizzju għall-premess il-konvenuti minn dejjem ħadu ħsieb li jagħmlu benefikati sostanzjali fil-fond mikri ossia l-*bar and restaurant* bl-isem “Tuck Inn” u dan a spejjeż tagħhom, sabiex izommu l-fond fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni kif *del resto* huwa rikjest fl-istess dispożizzjonijiet ta’ l-imsemmija skrittura;

4. “Illi għalhekk mingħajr preġudizzju u in vista għas-suespost, l-atturi m’humiex ġustifikati fil-fatt li ma jridux iġeddu l-kirja tal-fond *de quo* u m’għandhom l-ebda dritt li jiżgombraw lill-konvenuti mill-istess fond;

5. “Illi fil-mertu u bla preġudizzju għall-premess il-konvenuti qegħdin jokkupaw il-fond *de quo* b’titolu validu fil-liġi u beħsiebhom iressqu dawk il-provi kollha neċessarji sabiex jopponu t-talba frivola u nġusta ta’ l-atturi li jiżgombraw lill-konvenuti;

6. “Salv, jekk ikun il-każ eċċezzjonijiet ulterjuri.

“Bl-ispejjeż kontra l-atturi.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta’ Mejju 2009, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:
“… … tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta’ l-ewwel talba *stante* d-digriet tat-12 ta’ Novembru 2008, tilqa’ t-tieni talba attriċi u tordna lill-konvenuti jiżgumbraw mill-fond imsemmi fi żmien tliet xhur. L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fir-rikors. Il-konvenuti qed jeċċepixxu li l-Qorti mhix kompetenti *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, li huma dejjem ottonperaw ruħhom ma’ dak li ġie miftiehem fil-kuntratt ta’ lokazzjoni, u li huma għandhom titolu validu biex jokkupaw il-fond.
“Kif wieħed jista’ faċilment jikkonstata l-kwistjoni f’din il-kawża hija jekk il-kirja in kwistjoni taqax taħt il-provvedimenti tal-Kap. 69 jew inkella taħt dawk tal-Kodiċi Ċivili. L-iskrittura saret fit-2 ta’ Lulju 1996 u kellha tibda tiddekorri fl-1 ta’ Awissu 1996. Il-kera kienet ta’ Lm5.50c kuljum, pagabbli kull xahar bil-quddiem u togħla b’lira kuljum kull erba’ snin. Għalhekk il-kera ġiet awmentata fis-sena 2000 u fis-sena 2004 iżda fit-3 ta’ Lulju 2008 l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lill-konvenuti li permezz tagħha nformawhom li ma kienux se jerġgħu jġeddu l-kera u talbuhom jiżgumbraw mill-post.

“Kif sewwa rrimarkaw l-atturi fin-nota ta’ sottomissjonijiet tagħhom l-Att XXXI ta’ l-1995 ħareġ ’il barra mill-effetti tal-

Kap. 69 il-kirjiet kollha li kellhom isiru wara l-ewwel ta' Ġunju 1995. L-uniku diffikolta' li kien hemm kienet jekk dan l-att kienx japplika wkoll għall-fondi kummerċjali u dan minħabba li l-isem ta' dak l-att kien propjament **Att biex jemenda l-Liġijiet tal-Kiri tad-Djar.** Allura kien hemm dubju jekk il-fondi kummerċjali jaqgħux taħt din il-liġi. Kif pero' qalet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Iris Scott vs Alfred Borg"** (14 ta' Jannar 2002), *l-Att XXXI tal-1995 dikjaratament jemenda l-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-Kiri ta' bini (Kap 69) billi jintroduċi artikolu 46 li jistipula sempliċement li 'Id-dispożizzjonijiet ta' qabel din l-Ordinanza ma għandhomx japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara dik id-data'. B'din l-emenda l-leġislatur sempliċement jiddikjara li kull kera ta' fond, hu x'inhu, li jsir wara dik id-data, ma kienx igawdi mill-protezzjoni tal-Kap. 69.* Il-Qorti qalet ukoll li ma kien hemm ebda dubju dwar l–intenzjoni tal-leġislatur u ladarba l-liġi ma kinitx tiddisingwi bejn kirjiet ta' djar residenzjali u fondi kummerċjali, *ma kienx konsentit għall-Qorti illi tiddistingwi fejn il-liġi ma tiddistingwix.*

"Stabbilit dan allura huwa ċar li fil-każ in eżami japplikaw il-provvedimenti tal-Kodiċi Ċivili. L-iskrittura li permezz tagħha saret il-kirja ma tindikax durata tal-lokazzjoni iżda biss li l-kera kellha togħla kull erba' snin kif fil-fatt sar għal darbtejn. Ladarba l-kuntratt ma ndikax terminu, japplika l-artikolu 1532 (a) tal-Kap. 16 illi jipprovdi illi l-kiri ta' bini jitqies magħmul għaż-żmien li għalih ikun meqjus il-kera, jiġifieri għal sena jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena, għal xahar jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar, u għal ġurnata jekk ikun ġie miftiehem tant kuljum. Għalhekk f'dan il-każ strettament il-kera kienet bit-tant kuljum u allura kienet tiġġedded kull ġurnata, iżda peress li l-kera kienet titħallas kull xahar huwa naturali li kienet qed tiġġedded kull xahar. F'kull każ l-atturi ssodisfaw dak li jipprovdi l-artikolu 1568 billi nfurmawhom anke uffiċjalment permezz ta' att ġudizzjarju li riedu jtemmu l-kirja, ossija ma jerġgħux iġedduha. Kwindi meta ntemm il-perjodu relattiv il-konvenuti ġew qed jokkupaw il-fond bla titolu."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti joghgobha "tirrevoka s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili datata 6 ta' Mejju 2009 fl-ismijiet fuq premessi, u dan billi tichad it-talbiet attrici, prevja l-akkoljiment tal-eccezzjonijiet, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu bir-rispett lil din il-Qorti tal-Appell joghgobha "tikkonferma d-decizjoni tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet George Briffa u Rita Briffa v. Raymond Gauci u Josephine Gauci deciza nhar is-6 ta' Mejju tas-sena 2009 fl-intier taghha fejn cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti u filwaqt li astjeniet milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba stante d-digriet tat-12 ta' Novembru 2008, laqghet it-tieni talba attrici u ordnat lill-konvenuti appellanti jizgumbraw mill-fond imsemmi fi zmien tliet xhur, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi l-appell odjern odjern huwa fis-sens li (a) li la darba l-premessa fil-kawza attrici hija li l-appellanti jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi mentri gie ppruvat li l-appellanti kien jokkupa l-fond b'titolu ta' kera mela allura huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa kompetenti u mhux il-Qrati ordinarji Civili; (b) la darba ma giex ippruvat li t-titolu tal-appellanti kien wiehed illegali sa mill-bidu mela allura l-kompetenza ma' hijiex tal-Qrati ordinarji; (c) jirrizulta li l-ilment tal-appellati kien dejjem dwar il-kwantum ta' kera, izda dan qatt ma ssema mill-appellati fil-kawza, u billi ma gie ppruvat l-ebda morozita` fil-hlas ta' kera u l-appellati naqsu li jircievu u jaccettaw il-kera u zammew il-ktieb ta' ricevuti ghandhom dan huwa prova li l-pagament kien sar, u ghalhekk li l-appellanti ghandhom titolu fuq l-istess fond.

Illi din il-Qorti thoss li l-ewwel aggravju ma jistax jigi accettat ghaliex il-Qorti kompetenti sabiex tissindika u tiddeciedi dwar it-talba kontra l-konvenut ghal fini ta' zgumbrament minn fond fuq il-premessa li dan ikun qed jokkupah bla titolu hija dik tal-Qorti ordinarja **"Richard Borg Ginger pro et nomine v. Frank Caruana et"** (A.C. – 10 ta' Ottubru 2003).

Illi fil-fatt hija l-Qorti ordinarja li ghandha kompetenza li tiddeciedi jekk detenutur ta' fond ghandhux titolu ta' kera jew le; huwa biss meta l-Qorti tistabilixxi li hemm titolu ta' kera li l-istess Qorti ma tibqax kompetenti **"Michael Caruana v. Emanuel Micallef"** (A.C. – 10 ta' Lulju 2003). L-ewwel Qorti ddecidiet li permezz ta' skrittura datata 2 ta' Lulju 1996 giet stabbilita kera b'effett mill-1 ta' Awwissu 1996 bir-rata ta' Lm5,50c kuljum li jizdied kull erba' snin b'Lm1 kuljum.

Illi gie ritenut li ma kienx hemm perjodu ta' kera stabbilit u allura kienu japplikaw l-**Artikolu 1532 (a) tal-Kap. 16** b'dan li l-kirja titqies li kienet ghal zmien skont kif meqjusa l-kera, jigifieri ghal sena jekk il-kera kienet miftehma ghal sena, u ghal xahar jew gurnata jekk mifthema b'dan il-mod. F'dan il-kaz il-Qorti rriteniet li l-kera kienet stabbilita bil-gurnata, izda peress li kienet tithallas kull xahar gie ritenut li kienet tiggedded kull xahar. La darba inghata l-kongedo fit-3 ta' Lulju 2008 (Dok. "GB2" a fol. 6) mela allura wara dak ix-xahar l-appellanti gew ddikjarati li kienu qed jokkupaw tali fond bla ebda titolu.

Illi minn dawn ir-rizultanzi ma' sar ebda appell, u allura tenut kont tal-appell kif impostat, la darba l-ewwel Qorti stabbilit li l-appellanti kienu qed jokkupaw minn Awwissu 2008 tali fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi, kienet l-istess Qorti ordinarja li kienet kompetenti li tiddeciedi l-kaz u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan ghaliex hija l-Qorti ordinarja li ghandha tiddeciedi dwar il-punt jekk fond huwiex okkupat b'titolu ta' kera jew bla titolu. La darba f'dan il-kaz il-Qorti ddecidiet li ma hemmx titolu ta' kera l-istess Qorti kellha kompetenza li tordna l-konsegwenzjali zgumbrament. B'hekk l-ewwel aggravju qed jigi michud.

Illi la darba l-appellanti ma ssollevaw ebda aggravju dwar dak ritenut mill-ewwel Qorti li ddikjarat li l-kirja giet terminata u dan ghaliex il-ftehim ma kienx fih terminu ta' kera u bl-applikazzjoni tal-**Artikolu 1532 (a) tal-Kap. 16** tali kera giet ritenuta li kienet tiggedded xahar xahar sakemm l-appellanti gew interpellati li l-kera mhux ser tibqa' hekk tiggedded mill-appellati, huwa difficli biex wiehed jifhem fuq liema bazi l-appellanti qed isostnu li ghandhom titolu ta' kera.

Illi dwar id-decizjoni citata mill-appellanti fl-ismijiet **"Carmela Camilleri et v. Paul Mifsud et"** (A.C. – 12 ta' Awwissu 1994) jinghad li fattispecie tal-kaz kienu differenti minn dak odjern ghaliex f'dik il-kawza kien gie stabbilit li fil-mument tal-azzjoni kien hemm titolu validu haga li ma tissusstix u ma gietx ritenuta f'dan il-kaz. B'hekk dak hawn indikat bhala t-tieni aggravju qed jigi michud.

Illi fl-ahharnett dak li nghad mill-appellanti fir-rikors tal-appell taghom li l-kwistjoni bejn il-partijiet kienet orginarjament dwar il-kwantum ta' kera, u meta din ghandha tizdied, jista' jkun dan kien il-kaz, izda l-kawza odjerna mertu ta' dan l-appell hija biss dwar il-konsiderazzjoni li l-appellanti kienu qed jokkupaw il-fond de quo bla titolu, u fuq hekk iddecidiet l-ewwel Qorti. L-istess qed u ghandha taghmel din il-Qorti ghaliex effettivament dawn huma l-kawzali tal-kawza mertu ta' dan l-appell u ghalhekk anke it-tielet aggravju qed jigi michud ghaliex huwa bla ebda bazi legali.

Illi b'hekk l-appell qed jigi respint ghaliex infondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn premessi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qed tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata b'dan li t-terminu ta' tliet xhur ghall-izgumbrament tal-appellanti mill-fond imsemmi ghandu jibda jiddekorri mid-data ta' din id-decizjoni.

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Raymond u Josephine Gauci.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------