MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2014

Appell Civili Numru. 32/2012/1

Jonathan De Bon Id No 244394(M)

vs

Gismalla Adam Ahmed Id No 22755(A), Intesar Bashir Id No 22756(A) u Africom Malta Limited C 28835

Il-Qorti,

Rat is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-14 ta' Jannar, 2013 fejn ippronunzjat ruħha kif ġej:

"Il-Qorti

Rat l-avvizipprezentat fit-23 ta' Jannar 2012 fejn ir-rikorrent talab lill-Qorti tkkundanna lill-intimati ihallsu s-somma ta' sitt t'elef, tlett mija u sittin Euro u hamsa u sittin centezmu (€6,360.65) rapprezentanti, kwantu ghal erba' t'elef, disa mija u sebgha u tmenin Euro (€4,987) bhala arretrati ta' kera rigwardanti l-fond bin-numru 4, Helena Flats, Emanuel Galizia Street, Ta' Xbiex minn Novembru 2010 sa' Jannar 2012, kif ukoll is-somma ta' elf, tlett mija u tlieta u sebghin Euro u hamsa u sittin centezmu (€1.373.65) rapprezentanti kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma minn Novembru 2010 sa Dicembru 2011 gravanti l-istess fond.

Bl-ispejjez u l-imghax sad-data tal-pagament effettiv

Rat ir-risposta ta' l-intimati kollha ipprezentata fl-1 ta' Marzu 2012 fejn laqghu ghat-talba attrici billi ecceppew:-

- *Preliminarjament, is-socjeta konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju peress ili r-relazzjoni guridika hija bejn ir-rikorrent u l-intimati Gismalla Adam Ahmed u Intesar Bashir;*

- *Illi, fil-meritu, is-somma ta' erba' t'elef, disa mija u sebgha u tmenin Euro (€4,987) bhala arretrati ta' kera rigwardanti l-fond bin-numru 4, Helena Flats, Emanuel Galizia Street, Ta' Xbiex minn Novembru 2010 sa' Jannar 2012 kienet qed tigi ammessa izda l-ispejjez taghha ma kellux ibaghtihom peress illi l-hlas ma sarx minhabba f'mandat ta' sekwestru intavolat mir-rikorrent;*

- *Illi dwar l-ammont ta' elf, tlett mija u tlieta u sebghin Euro u hamsa u sittin centezmu (€1,373.65) rapprezentanti kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma minn Novembru 2010 sa Dicembru 2011 gravanti l-istess fond, it-talba ghandha*

tigi michuda peress illi l-kont jghajjat lil Emanuela De Bon u mhux lir-rikorrent;

- *Illi, dwar l-istess kont tad-dawl u ilma, l-ammont ta' sebgha mija u disgha u tmenin Euro u ghaxar centezmi (€789.10) kien qed jigi kkontestat peress illi huwa kontestat mal-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta' l-Ilma minn Lulju 2009 u tali kontestazzjoni ghadha pendenti.*

Rat ix-xhieda ta' Jonathan de Bon moghtija fil-25 ta' Mejju 2012.

Rat ix-xhieda tar-rapprezentanta ta' l-ARMS, Audrey Ellul, moghtija fil-15 t'Ottubru 2012.

Rat illi r-rikorrenti iddikjara li ma kellux aktar provi x'jipprezenta fil-15 t'Ottubru 2012.
Rat ix-xhieda ta' Gismalla Adam Ahmed datata 19 ta' Novembru 2012.

Rat illi l-intimati iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jipprezentaw fid-19 ta' Novembru 2012 u l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Illi skond kuntratt ta' kiri datat 17 ta' Ottubru 2002, ir-rikorrent kera lil Gismalla Adam Ahmed u Intersar Bashir il-fond 4, Helena Flats, Emanuel Galizia Street, Ta' Xbiex ghal-perjodu ta' hames snin.

Illi, jirrizulta li, wara illi skada l-kuntratt f'Ottubru 2007, l-intimati Ahmed u Bashir baqghu ma vvakawx il-post u baqghu jirrisjedu hemmhekk kif ukoll ihallsu il-kera u l-kontijiet tad-dawl u ilma;

Illi jirrizulta illi r-rikorrent gia kien ghamel kawza sabiex jigbor arretrati ta kera ghal perjodu mill-25 ta' Awwissu 2009 sat-30 ta' Jannar 2010 kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u ilma ghall-istess perjodu, liema kawza giet deciza favur ir-rikorrent u taghha gabar il-flejjes lilu kanonizzati wara li pprezenta Mandat ta' Sekwestru sabiex jigborhom.

*Illi jirrizulta li l-intimati Ahmed u Bashir qed jammettu illi jridu jhallsu ghall-arretrati ta' kera, amontanti ghal erba' t'elef disa' mija u seba' u tmenin ewro (€4,987) u qed jammettu wkoll illi iridu jhallsu wkoll ghad-*dawl u l-ilma, *fl-ammont ridott ta' hames mija erba' u tmenin ewo u hamsa u hamsin centezmu (€584.55), peress illi l-bilanc ta' seba' mija disa' u tmenin ewro u ghaxar centezmi (€789.10) qieghed jigi kkontestat mal-*ARMS mill-istess intimati.

Illi jirrizulta li l-kontestazzjoni quddiem dina l-Qorti huma principalment tlieta, ossija illi l-kumpanija Africom Malta Limited ma ghandha ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti, li r-rikorrent ma ghandhux dritt jitlob ghal hlas tad-dawl u ilma peress illi jinsab f'isem ommu, Emanuela de Bon, u li mhux il-kont kollu tad-dawl huwa dovut peress illi hemm kontestazzjoni.

*Dwar l-ewwel kontestazzjoni, jirrizulta illi s-socjeta Africom Malta Limited ma ghandha ebda relazzjoni guridika mar-rikorrent, peress illi ma tirrizulta mkien fil-kuntratt lokatizzju datat 17 ta' Ottubru 2002. Illi, ghalkemm tali kuntratt jidher illi ma giex imgedded, il-fatt illi r-rikorrent mhux talli baqa' jithallas wara li skada il-kuntratt u accetta l-hlas, izda talli ghamel talba lill-Qorti ohra ghal hlas ta' arretrati ta' kera wara illi allegatament skada il-kuntratt, liema talba giet milqugha u minnu ezegwita - ghalhekk jidher car illi l-kuntratt ghadu qed jitqies bhala vigenti da' parte tar-*rikorrent, *ghalkemm huwa jghid li ma giex imgedded.*

Illi jirrizulta, kif gia fuq indikat, illi s-socjeta Africom Malta Limited ma tiffigura imkien fil-kuntratt b'mod illi l-eccezzjoni ta' l-intimati hija wahda korretta u ghandha tigi accettata.

Dwar it-tieni kontestazzjoni, l-intimat jghid illi, peress li l-kont tad-dawl u ilma jghajat lil Emanuela de Bon, allura r-rikorrent ma ghandhux dritt illi jitlob il-hlas tal-kont tad-dawl u ilma.

Il-Qorti tinnota illi, apparti l-fatt illi l-intimat Ahmed stess jammetti illi parti mill-kont huwa dovut, jinghad ukoll illi l-kont relattiv jirrigwarda l-istess dar illi hija propjeta tar-rikorrent u ghalhekk huwa servizz illi qieghed jigi prestat lid-dar fejn qieghed jirrisjedi l-intimat.

Ghalhekk, dina l-eccezzjoni ma timmeritax illi tigi accettata.

Fl-ahhar nett it-tielet kontestazzjoni hija illi parti mill-kont qieghed jigi kkontestat peress illi l-intimati jishqu illi l-kont huwa esagerat da' parte tal-Korporazzjoni tad-Dawl u Ilma. Il-Qorti tinnota li, ghalkemm l-intimat ghamel tali kontestazzjoni f'Gunju 2009, sad-data tal-pprezentata ta' l-azzjoni odjerna, tidher illi tali kontestazzjoni ma gietx rizolta kif xtaq l-intimat Ahmed u jidher li l-Korporazzjoni tad-Dawl u Ilma zammet ferm il-pretensjoni taghha ghal-hlas ta' tali kont. Ghalhekk, certament l-intimat ma jistax iressaq bhala eccezzjoni quddiem dina l-Qorti l-iskuza illi qieghed jikkontesta l-kont mal-Korprazzjoni tad-Dawl u Ilma, issa l-ARMS Limited, meta dawn ma kienux qed jaccettaw tali kontestazzjoni.

Ghalhekk dina l-eccezzjoni ma tregix lanqas.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotti u rat id-dokumentazzjoni kollhaipprezentata

Taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Filwaqt illi tilqa' l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati u tillibera lis-socjeta Africom Malta Limited mill-osservanza tal-gudizzju, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra ta' l-intimati u

Tilqa' t-talba attrici kif dedotta, limitatament fil-konfront ta' Gismalla Adam Ahmed u Intesar Bashir u tikkundannahom ihallsu lir-rikorrent is-somma ta' sitt t'elef, tlett mija u sittin Euro u hamsa u sittin centemzu (€6,360.65)

Bl-ispejjez kontra l-intimati Gismalla Adam Ahmed u Intesar Bashir u bl-imghax legali mid-data tal-prezentata ta' l-avviz sad-data tal-hlas effettiv, dejjem kontra l-intimati Gismalla Adam Ahmed u Intesar Bashir".

Illi l-konvenuti **Gismalla Adam Ahmed (ID 22755(A)) u Intesar Bahsir (ID 22756(A))** ħassewhom aggravati b'din is-sentenza fis-sens illi l-ewwel Qorti ma setghet qatt tiddeciedi din il-kaz u dan billi *s-subjecta materia* ta' din il-kawza kien ammont ta' flus rapprezentanti arretrati ta' kera, kif ukoll ammont pendenti fuq kont tad-dawl u l-ilma, liema ammonti jemmanew kollha minn kuntratt ta' kera, u kwindi isostnu illi l-Ewwel Qorti qatt ma kellha l-kompetenza biex *rationae materia* tiddeciedi fuq dan il-kaz. It-tieni aggravju tal-appellanti imbagħad jirrigwarda it-tielet eċċezzjoni illi huma qajjmu quddiem l-Ewwel Qorti. L-appellanti jgħidu illi meta l-Ewwel Qorti ċaħdet din

l-eċċezzjoni tagħhom hija ordnat ħlas lill-appellat, meta dawn il-flus mhumiex dovuti lilu. B'hekk inħolqot l-assurdita legali li wieħed jiġi ordnat iħallas lil xi ħadd meta dan l-aħħar ma għandux dritt għal dak l-ammont.

Ghal dawk li huma fatti, jirrizulta mill-atti processwali illi skond kuntratt ta' kiri datat 17 ta' Ottubru 2002, ir-rikorrent appellant kera lil Gismalla Adam Ahmed u Intersar Bashir il-fond 4, Helena Flats, Emanuel Galizia Street, Ta' Xbiex ghall-perjodu ta' hames snin.

Ir-rikorrent appellat kien allega illi l-intimati appellanti huma debituri tiegħu fis-somma ta' totali ta' €6360.65 rappresentanti €4987 ta' arretrati ta' kera tal-fond 4, Helena Flats, Emmanuel Galizia Street, Ta' Xbiex, u €1373.65 ta' kontijiet tad-dawl u ilma gravanti l-istess post.

Illi jirrizulta li l-intimati appellanti Ahmed u Bashir ammettew illi jridu jhallsu ghall-arretrati ta' kera, ammontanti ghal erba' t'elef disa' mija u seba' u tmenin ewro (€4,987). Għar-rigward tal-kont tad-dawl u l-ilma, li huwa ghall-ammont ta' u €1373.65 jingħad illi fir-rigward tal-bilanc ta' seba' mija disa' u tmenin ewro u ghaxar centezmi (€789.10) kien allegatament qieghed jigi kkontestat mal-ARMS mill-istess intimati. Qalu ukoll illi l-kont kien jgħajjat lil Emanuela de Bon u mhux lir-rikorrenti appellati u kwindi l-ammont reklamat ma kienx dovut lilu.

Illi fl-ewwel aggravvju taghhom l-appellanti qeghdin jissollevaw l-eccezzjoni ta'l-inkompetenza tal-qrati ordinarji billi jissottomettu illi l-ewwel Qorti ma setghet qatt tiddeciedi din il-kawza bil-mod illi ghamlet. Illi *s-subjecta materia* ta' din il-kawza kien ammont ta' flus rapprezentanti arretrati ta' kera, kif ukoll ammont pendenti fuq kont tad-dawl u l-ilma. Izda, n-natura tal-ammont jemanaw kollha minn kuntratt ta' kera, u kwindi l-kawża kellha tiġi intavolata

quddiem il-Bord illi Jirregola l-Kera għaliex huwa għandu l-kompetenza illi jiddeċiedi dwar kull obbligazzjoni illi toħroġ minn kuntratt ta' lokazzjoni. Jgħidu illi għalhekk l-Ewwel Qorti kellha d-dmir li tiddeklina milli tagħti deċiżjoni fuq il-mertu u tqajjem hija stess l-inkompetenza tagħha

Dwar dan l-ewwel aggravju isiru is-segwenti żewġ konsiderazzjonijiet

Jibda biex jinghad illi t-termini tal-azzjoni tar-rikorrenti, kif tirriżulta mir-rikors promotur, tiddetermina il-kompetenza o meno tal-Qorti. Kif ġie ritenut f' **Muscat Peter Vs Tasika Auto Limited** 16/09/2004 Appell Ċivili (Inferjuri) "*illi l-parametri li fihom il-Qorti ried jezercita l-gudizzju tieghu, u allura wkoll il-kompetenza tieghu, kienu jiddependu kemm mit-talba kif ukoll il-premessi ghaliha.*"

Issa t-talba tar-rikorrenti kienet speċifikament sabiex l-intimati jiġu ordnati *ihallsu s-somma ta' sitt t'elef, tlett mija u sittin Euro u hamsa u sittin centezmu (€6,360.65) rapprezentanti, kwantu ghal erba' t'elef, disa mija u sebgha u tmenin Euro (€4,987) bhala arretrati ta' kera rigwardanti l-fond bin-numru 4, Helena Flats, Emanuel Galizia Street, Ta' Xbiex minn Novembru 2010 sa' Jannar 2012, kif ukoll is-somma ta' elf, tlett mija u tlieta u sebghin Euro u hamsa u sittin centezmu (€1.373.65) rapprezentanti kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma minn Novembru 2010 sa Dicembru 2011 gravanti l-istess fond.*

Jiġiiferi it-talba odjerna proposta mir-rikorrenti kienet għal somma determinata, u taqa' precisament fil-parametri tal-**artikolu 748 (a) tal-Kap 12**. Dan ghaliex l-Ewwel Qorti ma kenitx imsejha sabiex tiddeċiedi dwar l-obbligazzjoni innifisha. Ta' min josserva illi l-obbligazzjoni lanqas biss ma ġiet reżistita mill-intimati, illi fir-risposta tagħhom ammettew illi s-somma bħala arretrati ta' kera hija fil-fatt dovuta. Ghalkemm illi huwa minnu illi l-Bord illi Jirregola l-Kera

għandu l-kompetenza illi jiddeċiedi dwar kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fondi urbani, it-talba quddiem l-Ewwel Qorti kienet għal irkupru ta' somma determinata u mhux ghal risoluzzjoni ta' kundizzjonijiet koncernanti l-kirja.

Maghmula dina l-osservazzjoni, jinghad illi anke jekk ghal grazzja ta'l-argument din il-Qorti kellha taghti ragun lill-appellanti, l-inkompetenza quddiem din il-Qorti ta' revizjoni ma tistax tigi sollevata meta l-appellanti jkunu naqsu milli jagħmlu dan quddiem il-Qorti inferjuri.

Fis-sentenza **Commercial Services Bureau (Csb) Limited Vs Grima Communications Ltd, deciz (App. Inf. 23/06/2004)**, ġie ritenut:

"L-eccezzjoni tan-nuqqas ta' gurisdizzjoni ma tistghax titqajjem fl-istadju tal-appell tant li jinsab enuncjat fil-proviso ta' l-artikolu 774 tal-Kap 12 illi " l-eccezzjonijiet ta' inkompetenza ma jistghux jinghataw u lanqas ma jistghu jigu dikjarati ex officio, f'qorti fi grad ta' appell". Hu in fatti principju pacifiku illi "quando l'eccezzione d'incompetenza non e` stata apposta in limine litis s'intende rinunziata" (Kollez Vol. XXIV pIII p1067). Kien jinkombi fuq is-socjeta`appellanti li tissolleva tali eccezzjoni u anke kieku, "gratia argomenti", din kienet wahda ta' ordni pubbliku l-fatt li ma gietx sollevata lanqas 'ex officio' mit-tribunal, ma jfisserx li din issa tista' titqajjem in sede appell. *Ara "**Anthony Fenech et -vs- Anthony Gauci et**", Appell, 9 ta' Marzu 1999. Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi respint.*

Imbagħad ġie ritenut ukoll: ***"apparti jekk l-ewwel Qorti kelliex jew le tiddikjara ruhha "ex officio" inkompetenti li tiehu konjizzjoni tal-kawza minhabba n-natura tad-domanda tal-attur, hu fatt li dik id-dikjarazzjoni l-istess Qorti ma ghamlithiex, u din id-dikjarazzjoni ma tistax issir minn din il-Qorti ghaliex hi ligi espressa illi l-eccezzjoni ta' inkompetenza minhabba x-xorta jew il-valur***

tal-haga li tkun fil-kwestjoni ma tistax tigi dikjarata "ex officio" f'Qorti fi grad ta' appell." (**Kollez. Vol. XXXIX pI p488**). Dana kif stabbilit fl-artikolu 774 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li *del resto* gie iccitat mill-appellanti stess fir-rikors taghhom ta'l-appell.

Għaldaqstant dan l-ewwel aggravju qed jiġi miċħud.

Illi fit-**tieni** aggravju minnhom imressaq l-appellanti jilmentaw dwar ir-rigett tat-tielet eċċezzjoni sollevata minnhom quddiem l-Ewwel Qorti. F'din l-eċċezzjoni l-intimati kienu eċċepew ***illi dwar l-ammont ta' elf, tliet mija u sebgħin ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (Ewro 1,373,65 c) rappreżentanti kontijiet pendenti tad-dawl u tal-ilma minn Novembru 2010 sa' Diċembru 2011 gravanti l-istess fond, it-talba għandha tiġi miċħuda peress illi l-kont jgħajjat lil Emanuela de Bon u mhux lir-rikorrent.***

Dana ghaliex l-kuntratt għas-servizz ta' dawl u ilma tal-fond kien bejn ARMS Ltd u omm ir-rikorrenti Emanuela deBon. Kwindi l-appellat ma jistax iokollu interess guridiku f'dina l-azzjoni.

Qabel xejn jigi rilevat illi l-appellanti kienu diġa bdew jagħmlu pagamenti akkont tal-ammont dovut għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma lir-rikorrenti appellat. Il-fatt illi is-servizzi tad-dawl u ilma huma irregistrati fuq persuna ohra ma ifissirx illi l-appellat qua sid tal-fond fejn dawn is-servizzi qed jigu utilizzati ma ghandux il-jedd jigbor il-hlas ta'l-istess iktar u iktar meta jitqies illi fin-nuqqas ta' hlas taghhom, l-awtorita' ikkoncernata tista' tasal biex tissosspendielu is-servizzi f'dawn l-ambjenti u dana bi pregudizzju serju ghalih. Fuq kollox izda

mill-klawsola numru 3 tal-kuntratt tal-kera iffirmat bejn il-partijiet, l-appellanti intrabtu fil-konfront ta'l-appellat ghal hlas ta' dawn is-servizzi li huwa kien qed joffrielhom mal-kirja tal-post. Kwindi *pacta sunt servanda*. Ghaldaqstant anke dan it-tieni aggravvju qed jigi michud.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u is-sentenza appellata ikkonfermata.

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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