Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 126/2010AE

Cecil Fiorini

Vs

Keith Caruana

It-Tlieta, 27 ta' Ottubru, 2015

Permezz ta' rikors prezentat fil-21 ta' Ottubru 2010 quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, ir-rikorrent ippremetta li kien jikri lill-intimat appartament numru 1 u zewg garaxxijiet fil-blokk Sea Shell Mansions u li l-inkwilin kien moruz fil-hlas tal-kera ghax-xhur ta' Frar 2010, Marzu 2010 u April 2010 fis-somma ta' €908.45. Spjega wkoll li l-intimat ma kienx hallas kontijiet relatati ma' konsum ta' dawl u ilma fis-somma ta' €1,400 u naqas milli jirritorna lura c-cwievet tal-fond bi ksur ta' klawzola 5(a) tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Ghalhekk talab fost'affairjiet ohra li l-Bord:-

1. Jiddikjara li ntemmet il-kirja minhabba l-inadempjenza tal-inkwilin li jonora l-obbligi.
2. Jordna li l-intimat jigi zgumbrat mill-fond.
3. Jiddikjara li l-intimat hu debitur tar-rikorrent fis-somma ta' €2,308.46.
4. Jikkundanna lill-intimat ihallas dik is-somma.
5. Jiddikjara lill-intimat responsabbli li jhallas penali ta' €36,115 u jikkundannah ihallasha.

L-intimat oggezzjona ghat-talba permezz ta' twegiba li pprezenta fit-23 ta' Ottubru 2012 (fol. 34). Pero' fil-5 ta' Novembru 2013 ipprezenta eccezzjoni ulterjuri fejn iddikjara li l-Bord Li Jirregola l-Kera ma kellux kompetenza ghaliex il-kirja kienet spiccat.

B'sentenza tas-7 ta' April 2014 il-Bord cahad l-eccezzjoni wara li qal li:-

"…. ir-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord fi zmien waqt li l-kirja kienet ghadha ghaddejja. Dan kien rikonoxxut mill-intimat mhux biss kif evidenti mir-risposta originali tieghu izda mid-domandi li ghamel in kontro-ezami qabel ma ressaq ir-risposta ulterjuri. Jemergi illi fiz-zmien tal-prezentata tar-rikors odjern, il-kirja kienet ghadha veljanti bejn il-partijiet…… Issa kif gie deciz f'kawza ohra llum fir-Rikors 82/2013 u ghar-ragunijiet hemm moghtija, dan il-Bord ghandu kompetenza jisma' u jiddetermina talbiet ghall-hlas ta' arretrati ta' kera, kontijiet ta' dawl u ilma u kwistjonijiet monetarji ohra purche' l-kera tkun ghadha veljanti. A skans ta' ripetizzjoni qed issir pjena riferenza ghad-

decizjoni f'dak ir-rikors li jinkorpora wkoll parti mill-gurisprudenza senjalata mill-istess intimat. Issa ma jfissirx li ghaliex il-kirja ntemmet fil-mori allura l-Bord ma jibqax kompetenti bhalma gara fil-kaz odjern u ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimata ser tkun respinta".

Fl-14 ta' April 2014 l-intimat ipprezenta rikors fejn *ai termini* tal-Artikolu 231(1) tal-Kap. 12 talab lill-qorti tatih permess jappella mis-sentenza parzjali. B'digriet moghti fit-8 ta' Mejju 2014 il-qorti laqghet it-talba. Sussegwentement, ir-rikorrent ipprezenta l-appell fil-21 ta' Mejju 2014. L-aggravju hu li:-

Il-Bord kien zbaljat meta qal li l-kirja kienet ghadha fis-sehh meta gie pprezentat ir-rikors. Mill-atti kien jirrizulta li l-kirja kienet intemmet u ghalhekk dan il-kaz ma kienx jaqa' fil-kompetenza tal-Bord. Fir-rikors tal-appell ir-rikorrenti ghamel riferenza ghall-gurisprudenza li kkonkludiet li l-Bord Li Jirregola l-kera hu kompetenti fejn il-kirja tkun ghadha fis-sehh.

B'riferenza ghas-sentenza tal-Bord, 'il fatti rilevanti huma:-

1. Fis-16 ta' Mejju 2007 sar il-kuntratt ta' lokazzjoni.
2. Il-perjodu lokatizju kien mis-16 ta' Mejju 2007 sal-15 ta' Mejju 2010. Bejn il-kontendenti m'hemmx kontestazzjoni li l-kirja ntemmet fil-15 ta' Mejju 2010.
3. Fil-21 ta' Ottubru 2010 sid il-kera pprezenta r-rikors fil-Bord Li Jirregola l-Kera.
4. L-intimat hareg mill-fond u r-rikorrent rega' ha l-pussess tieghu. Pero' bejn il-kontendenti m'hemmx qbil dwar meta dan sehh. Ir-rikorrent xehed li fil-25 ta' Novembru 2010 inghata lura c-cwievet tal-fond, meta ltaqghu fil-post sabiex flimkien jaqraw il-meter tad-dawl u ilma. L-intimat xehed li fl-2009 kien halla c-cwievet tal-fond f'letterbox tar-rikorrent ftit wara li ma baqax ighix fil-fond.

Ir-rikorrent wiegeb li (fol. 13):-

1. Ir-rikors hu null ghaliex l-intimat talab il-permess biex jappella wara t-terminu statutorju kontemplat fl-Artikolu 231 tal-Kap. 12.
2. L-eccezzjoni ta' kompetenza kellha tinghata in *limine litis* u mhux fil-kors tal-provi tal-intimat.
3. Meta giet prezentata l-kawza, l-intimat kien ghadu jokkupa l-fond. B'applikazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Bini (kap. 69) il-Bord ghandu kompetenza sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. Fir-rigward **tal-ewwel eccezzjoni** b'riferenza ghall-ewwel aggravju, jekk jigu applikati l-provvedimenti tal-Kap. 12 ghall-proceduri quddiem

il-Bord[1], ir-rikors *ai termini* tal-Artikolu 231 gie pprezentat fis-zmien kontemplat mil-ligi. Is-sentenza nghatat it-Tnejn 7 ta' April 2014 u r-rikors gie pprezentat it-Tnejn 14 ta' April 2014. Peress li t-terminu sabiex jintalab il-permess kien jaghlaq il-Hadd, l-intimat kellu ovvjament jipprezenta r-rikors l-ghada.

2. Sentenza tal-Bord tista' tigi appellata fi zmien ghoxrin (20) gurnata mid-data li fiha tinghata d-decizjoni (Artikolu 24(2) tal-Kap. 69). L-applikazzjoni ta' dan it-terminu hu ta' ordni pubbliku u **eccezzjoni f'dan ir-rigward ghandha tigi sollevata wkoll *ex officio* mill-qorti**.

   Is-sentenza tal-Bord kienet titratta l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimat li l-Bord ma kellux kompetenza *"…. in kwantu fil-kaz odjern il-kirja in kwistjoni intemmet"* (fol. 72). Skond l-Artikolu 234 tal-Kap. 12:-

   "Bla ħsara ta' disposizzjonijiet speċjali oħra ta' dan il-Kodiċi dwar l-eċċezzjoni tal-inkompetenza minħabba x-xorta tal-ħaġa fil-kawża, ***minn kull sentenza mogħtija minn kull qorti fuq il-kompetenza tagħha li tieħu konjizzjoni mill-kawża, jista' jsir appell****; u l-qorti tista' twaqqaf is-smigħ tal-kawża sakemm jinqata' dak il-punt fil-qorti fi grad ta' appell, meta ebda waħda mill-partijiet ma tipprova lill-qorti, li t-twaqqif tas-smigħ tal-kawża jista' jkun ta' ħsara għaliha".*

   Dan il-provvediment hu eccezzjoni ghall-Artikolu 231 tal-Kap. 12. Fis-sentenza **Mario Vella et vs Malta Industrial Parks Limited** tas-26 ta' Gunju 2015 il-Qorti tal-Appell (Superjuri) regghet ikkonfermat li sentenza li tiddeciedi eccezzjoni ta' kompetenza tista' tigi appellata **minghajr** 'il bzonn li jintalab il-permess kontemplat fl-Artikolu 231 tal-Kap. 12. Applikat dan il-principju jfisser li l-appell prezentat fil-21 ta' Mejju 2014 sar *fuori termine* ghaliex is-sentenza nghatat fis-7 ta' April 2014.

3. F'kull kaz wara li l-qorti rat l-atti taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

   i. Mill-provi li tressqu s'issa, il-qorti ma temminx li l-appellant kien ta c-ciwevet tal-fond lir-rikorrent matul is-sena 2009. Ghalkemm l-intimat xehed li fis-sena 2009 ma baqax ighix fil-fond, ma jfissirx li matul dik is-sena kien irritorna c-cwievet tal-fond lir-rikorrent. Fuq bazi ta' probabilita li kieku sehh dak li rrakkonta l-appellant il-kontendenti kienu jmorru jaqraw il-meter tad-dawl u ilma f'dak iz-zmien u mhux f'Novembru 2010. L-intimat naqas ukoll milli per ezempju:

[1] L-Artikolu 20 tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), tipprovdi: *"(1) Il-Bord ghandu l-istess setghat moghtija mill-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili".*

- jipprezenta ricevuta tal-hlas li jghid li sar minn ommu u li kien ikopri l-kera sal-15 ta' Mejju 2010;
- jressaq lill-ommu bhala xhud sabiex tikkorabora dak li qal f'paragrafi 8, 9 u 10 tal-affidavit.

ii. Il-qorti tqies iktar kredibbli l-verzjoni ta' sid il-kera li l-pussess tal-fond inghata lura f'Novembru 2010. F'dan ir-rigward il-verzjoni tar-rikorrent hi korraborata minn Helen Cuschieri (fol. 45).

iii. Skond l-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri (Kap. 69):-*"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra il-Bord ghandu jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratt tal-Kiri,* ***<u>inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani</u> fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja***". Gialadarba l-qorti temmen li fid-data tal-prezentata tar-rikors promotur l-intimat kien ghadu ma rritornax ic-cwievet tal-fond lir-rikorrent, sid il-kera ghamel sew li l-kawza pprezentaha quddiem il-Bord. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 16(4) il-Bord ghandu wkoll kompetenza li jisma' u jiddeciedi kawzi *"...* ***dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani*** *fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja"*. Kwistjoni li tolqot l-okkupazzjoni ta' fond wara t-terminazzjoni tal-kirja, hi tal-Bord Li Jirregola l-Kera. 'Il fatt li fil-mori tal-kawza sid il-kera nghata lura c-cwievet tal-fond mhu ta' ebda konsegwenza fuq il-kompetenza tal-Bord.

Ghaldaqstant, il-qorti tiddikjara li l-appell ta' Keith Caruana hu null. Spejjez a karigu tieghu. Tordna li l-atti jintbaghatu minnufih lura quddiem il-Bord sabiex jissokta bis-smiegh tal-kawza.

Anthony Ellul.