Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 105/2000AE

Charles Borg f'ismu proprju kif ukoll bhala mandatarju specjali ta' ohtu assenti Anne Smith mart Bernard u Julie u Ernest konjugi German u b'digriet tad-19 ta' Novvembru 2013 Roland Borg iben Charles Borg assuma l-atti minflok Charles Borg li miet fil-mori tal-kawza

Vs

Helen Scicluna u wara l-mewt taghha l-gudizzju gie trasfuz f'isem Lawrence Scicluna

L-Erbgha, 23 ta' Marzu 2016.

Il-kaz jitratta dwar kiri tal-fond 137, Triq Rudolph, Sliema fejn allegatament l-inkwilina kienet issullokatu minghajr kunsens u awtorizzazzjoni ta' sidien il-kera.

Illi l-intimat eccepixxa illi t-talbiet tar-rikorenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li m'huwiex minnu li l-intimat jew l-illum mejta ommu ssullokaw il-fond in kwistjoni lil xi hadd.

Fl-20 ta' Marzu 2012 il-Bord Li Jirregola l-Kera ddecieda hekk:-

"Ghal dawn il-motivi, il-Bord jilqa' t-talba in esami u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex ma jgeddux il-kirja tal-fond 137, fi Triq Rudolph, Sliema u li jirriprendu l-pussess tal-istess fond u ghal dan il-ghan jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond u dan sal-20 ta' Lulju 2012. In rigward l-ispejjes, dawn jithallsu mill-intimat."

L-intimat Lawrence Scicluna appella mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. L-aggravji tal-appellant huma li:

1. Il-fatt li l-Bord irritjena li l-allogg ta' studenti jekwivali ghal sullokazzjoni u fil-fatt interpreta b'mod skorrett l-Artikolu 9 (a) (ii) tal-Kap.69. Mill-provi ma rrizultax li l-istudenti ghamlu xi ftehim mal-intimat sabiex dan krielhom xi parti mill-fond in kwistjoni ghal xi kera jew sub-kera determinat. Illi lanqas ma rrizulta li l-iskola li tghallem l-Ingliz u li ggib lil dawn l-istudenti kienet tikri xi parti mill-fond in kwistjoni ghal xi kera specifika. Li semmai rrizulta li l-iskola kellha ftehim sabiex meta taghzel hi tibaghat studenti ghand l-intimat sabiex dan jaghti servizz ta' ikel u sodda ghal dawk l-istudenti u sussegwentement thallas lill-intimat ghal dawn is-servizzi. Kwindi dan hu ftehim *sui generis* li ma ghandu x'jaqsam xejn mal-istitut tal-kera jew tas-sub-kera. L-intimat ma kienx jithallas ammont determinat ghal perjodu determinat; ma kienx jithallas ammont fiss jew miftiehem fil-gimgha jew fix-xahar izda kien jithallas ammont skond in-numru ta' studenti li kienet tibaghatlu l-iskola. Hlas ghas-servizz ta' ikel u irqad. Illi ma kien hemm ebda parti mill-fond in kwistjoni li kienet

specifikata ghall-ghoti ta' dawn is-servizzi u jekk l-iskola ma kinitx tibaghat studenti, ma kien isir ebda hlas;

2. L-interpretazzjoni li nghatat lill-Artikolu 9(ii)(a) tal-Kap. 69 hi ristrettiva wisq. Kieku l-legislatur ried li l-interpretazzjoni tibqa' wahda restrittiva, kellu sebghin (70) sena sabiex jemenda l-ligi u jispecifika li dan il-provvediment ma japplikax ghal kirjiet ta' dawn l-ahhar almenu hamsin (50) sena jew kellu kull fakolta' li addirittura jhassar is-subinciz (ii) ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kap. 69, sabiex ma jippermettix dak li fil-fatt ried u halla u ghadu jippermetti;

L-appellati wiegbu:-

Illi l-intimat Scicluna matul il-kawza cahad bil-qawwa kollha li hu qatt kera il-fond in kwistjoni lill-istudenti u anzi li qatt ma kellu studenti, tant li fix-xhieda tieghu tat-2 ta' Frar, 2010, xehed illi fil-post inkwistjoni huwa qatt ma kellu studenti;

Madanakollu l-istess Lawrence Scicluna, wara din ix-xhieda, ddecieda li jipprezenta affidavit (datat 1 ta' Gunju, 2010) biex jikkoregi dak li qal waqt is-seduta u jaghti verzjoni opposta ghal dak li qal bil-gurament tieghu quddiem il-Qorti. Illi f'dan l-affidavit, Lawrence Scicluna, iddikjara li dak li kien ilu jichad matul il-kawza, kwazi ghaxar (10) snin shah, huwa fil-fatt veru u kienu jzommu l-istudenti barranin. Illi Lawrence Scicluna fl-affidavit korrettiv tieghu qal illi kellu studenti li kienu jhallsuh direttament. B'din il-prova, Scicluna stess ipprova li l-fond kien qed jinkera kemm lill-iskejjel ta' l-Ingliz kif ukoll li Scicluna kien qed igib l-istudenti direttament tant li dawk li kien jirreferi ghalihom hu kienu qed ihallsuh direttament mentri dawk ta' l-iskejjel ma jhallsux direttament imma hija l-iskola li thallas ghall-akkomodazzjoni taghhom. Illi dan, b'hekk, hareg car li ghal ta' Scicluna, d-dar ma kinitx qed isservi biss bhala residenza imma wkoll kienu bdew jaghmlu uzu iehor minnha biex jaqilghu l-flus fuq minn fuq dahar l-atturi.

Illi ghal rigward l-aggravvju mressaq fil-mori tal-kawza gew ezibiti ritratti u rapport tal-perit Godwin Zammit tal-5 ta' Dicembru 2007. Illi f'dawn ir-ritratti jidher car li hemm kostruzzjoni shiha li saret fuq il-bejt bil-*bricks* u bil-konkos fejn l-intimat tella hitan biex jaghmel kmamar godda fuq il-bejt u fejn hu semma fl-affidavit tieghu li kien ghamel bazi sabiex ikun jista' jwahhal il-bandiera fuq l-istess terazzin tal-post. Illi ghalhekk huwa car li l-intimat wettaq alterazzjonijiet fil-fond inkwistjoni minghajr il-kunsens ta' l-atturi u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja tieghu.

Kwistjoni.

Ghal finijiet ta' dan l-appell, dak li hu rilevanti hu jekk kienx hemm sullokazzjoni meta fil-fond 137, Triq Rudolph, Sliema kienu qeghdin jigu alloggati xi student barranin li kienu jigu Malta jitghallmu l-Ingliz.

Sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera.

Dwar din il-materja l-Bord qal:-

"1) Il-post kien mikri, ghall-skopijiet residenzjali, lill-intimata, mejta u mal-mewt ta' din, l-istess kirja daret, bl-operat tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fuq binha l-intimat presenti;

2) Fil-post in kwistjoni kienu qedin jigu allogjati studenti barranin;

3) Dan ma kienx qed isir, b'mod gratwit izda bi hlas li kien qed jsir direttament, mill-iskola koncernata lill-intimat.

4) Ghalhekk fid-dar in kwistjoni kienu jirrisjedu matul certu zmien l-intimata, l-intimat u dawn l-istudenti, dawn tal-ahhar minghajr il-kunsens car tas-sidien.

5) Saret referenza mill-istess rikorrenti ghall-artikolu 9(a) (ii) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dwar dan l-artikolu il-Bord jara li dan ma kienx intiz sabiex jawtorizza lil inkwilin li jallogja bi qliegh ghalih, parti mill-fond mikri lilu ghal dan l-iskop, trattasi ta' ligi intiza bhala wahda ta' emergenza u specjali b'interpretazzjoni ristrittiva sabiex tissalvagwardja l-jedd ta' persuni li jabitaw gewwa postijiet ta' abitazzjoni u '… biex jonqsu nies milli jghixu fit-toroq' (ara fol 205, it-tieni (2) paragrafu mill-ahhar).

6) Ghalhekk fil-fehma tal-Bord, dan il-kaz hu wiehed li fis-sustanza jammonta ghal sullokazzjoni ta' post mikri u dan minghajr il-kunsens tas-sidien u b'hekk it-talba in ezami tista' tigi akkolata".

Konsiderazzjoni.

Wara li l-qorti rat l-atti tosserva:-

1. Dwar l-apprezzament tal-provi li ghamel Bord ma tara xejn x'ticcensura. Fil-fatt mill-provi rrizulta li kien hemm perjodu li matulu kienu qeghdin jigu alloggati studenti fid-dar oggett tal-kawza, u f'liema fond baqghet tghix l-inkwilina u binha.

2. Il-Bord ikkonkluda li kien hemm sullokazzjoni tal-fond. Fl-ewwel lok il-qorti m'hijiex daqstant konvinta li dan kien kaz ta' sullokazzjoni parzjali. Fil-fatt il-konvenut xehed li l-istudenti *"… ma kienu jhallsu l-ebda kera, izda kienu jhallsu biss talli jiena nitmaghhom u jorqdu f'sodda hemmhekk"* (fol. 179). Prova li ma jidhirx li giet kontradetta. Madankollu u f'kull kaz il-qorti xorta ma taqbilx mal-Bord dwar dak li qal fir-rigward tal-Artikolu 9(a)(ii) tal-Kap. 69 li jipprovdi:-

   "kull sullokazzjoni ta' sehem biss mill-fond maghmula fit-13 ta' Lulju, 1945, jew wara dak il-jum, ghall-uzu tas-sehem sullokat xort'ohra milli bhala hanut meta l-kerrej jew xi haddiehor mill-familja tieghu jibqa' jghammar fil-fdal tal-fond, ma titqiesx li hija sullokazzjoni msemmija f'dan il-paragrafu".

Ukoll jekk wiehed kellu jaqbel mat-tezi li sehhet sullokazzjoni bil-fatt li fil-fond gew alloggati xi studenti, dan kien biss ta' partijiet mill-fond. Dan meta tqies li l-Bord kien ikkonkluda li l-inkwilina u binha baqghu jghixu fl-istess fond.

Fil-fehma tal-qorti, irrispettivament ta' x'kienet ir-raguni ghalfejn dan il-provvediment gie ntrodott fil-ligi, il-fatt hu li ghadu ligi. Ghalhekk ma jippermettix lill-qorti li tiskartah. Dak li hu car m'ghandux bzonn ta' interpretazzjoni. Matul dawn is-snin kollha l-legislatur ma hassx il-htiega li jemenda l-provvediment u jillimita l-kazijiet li fihom ghandu japplika. M'ghandhiex tkun il-qorti li taghmel tali ezercizzju. Issir riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawza **Carmelo Micallef vs Joseph Frendo** tal-14 ta' April 1969 fejn il-qorti applikat dan il-provvediment fil-kaz ta' garaxx u qalet li l-inkwilin baqa' jokkupa l-fond u ghalkemm saret sullokazzjoni parzjali lit-terz, qalet: *"f'dan il-kaz – trid tigi kkunsidrata wkoll l-emenda importanti apportata fl-artikolu 10 tal-Kap. 109 bl-artikolu 2 tal-Ordinanza Nru. XXVIII tal-1947. Din fost affarijiet ohra iddisponiet li ghall-finijiet tal-paragrafu (a) tal-imsemmi artikolu 10 (id-disposizzjoni rilevanti ghall-kaz prezenti) "any subtenancy of a portion only of the premises, made on or after the 13th day of July, 1945, for the use of the portion sublet otherwise than a shop and the residence of the premises continuing to be occupied by the tenant or by any member of his family, shall not be deemed to be a subtenancy referred to in this paragraph". F'dan il-kaz, kif intqal, l-appellant baqa' dejjem jokkupa l-fond u s-sullokazzjoni parzjali lil Vella, li saret indubbjament wara t-3 ta' Lulju, 1945, saret ghall-uzu 'otherwise than as a shop'".*

Rilevanti wkoll hu l-Artikolu 1615(2) tal-Kodici Civili li jipprovdi:

"Il-kerrej ikollu wkoll il-jedd li jdahhal nies ohra joqghodu mieghu bi hlas ta' bicca mill-kera, jew b'kumpens iehor, meta dan il-jedd ma jkunx gie mnehhi espressament fil-kuntratt".

Provvediment li nsibu taht is-Sub-Titolu Fuq is-Sullokazzjoni. Provvediment li baqa' l-istess meta fl-2009 saru l-emendi fil-Kodici Civili, u li jkompli jsahhah il-fehma tal-qorti li dan il-principju m'ghandu x'jaqsam xejn ma sitwazzjoni ta' emergenza fil-pajjiz.

Konkluzjoni: Ukoll jekk ghall-grazzja tal-argument wiehed kellu jaccetta li kull meta ddahhlu student fil-fond kienet qeghda ssehh sullokazzjoni parzjali li l-qorti tifhem li setghet kienet biss tal-kamra fejn jorqdu, japplika l-Artikolu 9(a)(ii) tal-Kap. 69. Ghalhekk taht l-ebda cirkostanza l-Bord ma kienx korrett meta kkonkluda li sehhet sullokazzjoni bi ksur ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69.

3. Fit-twegiba tal-appell, l-appellati ghamlu riferenza ghal kostruzzjoni tal-bricks li hemm fuq il-bejt, u qalu li rrizulta li *"…. li l-intimat wettaq alterazzjonijiet fil-fond in kwistjoni minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja"*. Mill-atti jirrizulta li fil-mori tal-kawza sidien il-kera gew awtorizzati jressqu kawzali ohra li fuqha jitolbu lura l-pussess tal-fond minhabba: *"illi saru alterazzjonijiet ulterjuri fil-fond meritu tal-kawza ossija l-fond numru 137, Rudolph Street, Sliema"* (ara digriet a fol. 121A). Pero' dwar din il-kawzali l-Bord qal hekk:

   "Illi, dan premess, il-Bord ma jhossx li ghandu l-htiega li jezamina l-kawzali addizzjonali. Izda ta' min jirrimarka illi, li minn ezami tal-provi prodotti, in rigward din il-kawzali, ix-xogholijiet li saru mill-intimat jistghu jammontaw biss, ghal miljoramenti fl-istess post u ghalhekk fuq din il-bazi, ma tkunx tista' tigi akkolta t-talba in ezami kif premess".

   Fil-fatt fil-parti dispozittiva tas-sentenza, din il-kawzali ma tissemmix u l-Bord illimita ruhu biex laqa' t-talba ta' sidien il-kera u ordna l-izgumbrament tal-appellant.

   Ghal dawn il-motivi:

   1. **Thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-20 ta' Marzu 2012.**
   2. **Tichad it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess minhabba l-kawzali ta' sullokazzjoni.**
   3. **Tibghat l-atti lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiddeciedi dwar il-kawzali addizzjonali *"illi saru alterazzjonijiet ulterjuri fil-fond meritu tal-kawza ossija l-fond numru 137, Rudolph Street, Sliema"*.**

   Spejjez relatati mas-sentenza tal-Bord tal-20 ta' Marzu 2012 u ma' din is-sentenza a karigu tal-appellati.

   Anthony Ellul.