Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 54/2008

L-Avukat Leslie Grech ID 103265 f'ismu propju u bhala mandatarju tal-assenti Joyoti Mary Grech u Gitali Melvin flimkien ma' l-Avukat Dr. David Grech ID 293057M f'ismu propju u bhala mandatarju ta' l-assenti Professur Christopher Grech u Dorothy Higgins u wara l-mewt tal-Avukat Leslie Grech, l-atti kienu legittimati f'isem Dr. David Grech, Professur Christopher Grech u Dorothy Higgins b'digriet tat-3 ta' Frar 2012 u fl- istess digriet Dr. David Grech assuma r-rapprezentanza tal-assenti Joyoti Mary Grech u Gitali Melvin.

vs

Albert Pace (ID 777256) u Grace Pace (ID 77358M)

L-Erbgha, 18 ta' Mejju 2016.

L-appellanti, b'rikors ippreżentat fid-29 t'Awwissu 2008 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera talbuh jawtorizzahom ma jgeddux il-lokazzjoni tal-appartament iddekontrollat numru 234/2 Triq Sant' Ursola Valletta bil-kera ta' tlett mija u sittin euro u erba' u sittin centezmu (Euro 360.64) fis-sena jithallas kull sitt xhur bil-quddiem bir-rata ta' Euro 180.32 fl-iskadenza li tmiss li kienet taghlaq fl-1 ta' Jannar 2009, għar-raġuni li l-intimati kien ilhom snin kronikament moruzi fil-hlas tal-kera u fost ohrajn hallsu l-kera tal-iskadenzi tal-1 ta' Lulju 2008, 1 ta' Jannar 2008, 1 ta' Lulju 2006, 1 ta' Lulju 2005, 1 ta' Jannar 2004, 1 ta' Lulju 2003, u l-1 ta' Jannar 2003, izjed minn hmistax-il gurnata wara li gew interpellati biex ihallsu; aġir li hu bi ksur tal-artikolu 5 (3) Cap 158.

L-intimati wieġbu:-

i) ir-rikorrent Dottor Leslie Grech ghandu jipprova l-mandat tieghu kif ukoll l-assenza ta' Joyoti Mary Grech u Gitali Melvin;

ii) l-irritwalita' tar-rikors u dan peress li ma saret ebda talba ghall-hlas ta' kera kif titlob il-ligi fil-kaz ta' morozita' ta' hlas ta' kera;

iii) ir-rikors huwa null u irritu u dan peress li bhala premessa ghat-talbiet taghhom jirreferu ghall-artikolu 5(3) tal-Kapitlu 158, liema artikolu hu ghal kollox irrelevanti ghal din il-kawza u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

iv) ma hemm ebda ammont li huwa dovut lir-rikorrenti.

B'sentenza tad-9 ta' Ġunju 2010, il-Bord ċaħad it-tielet eċċezzjoni.

B'sentenza tat-13 ta' Marzu 2014, il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza tat-13 ta' Marzu 2014. L-aggravju hu li l-Bord kien żbaljat meta kkunsidra "

Illi mir-ricevuti esebiti jemergi illi r-rikorrenti sidien dejjem accettaw il-kera minghajr rizerva anke jekk tardivament sal-iskadenza 1.7.08 sa 31.12.08. Ghal din l-iskadenza, l-intimat kien interpellat fl-1 ta' Lulju 2008 u l-kera kienet accettata fit-8 ta' Lulju tal-istess sena ukoll minghajr rizerva. Il-kawza odjerna imbaghad kienet intavolata fid-29 t'Awissu 2008 wara li kien hemm rinovazzjoni tal-lokazzjoni bl-accettazzjoni tal-kera. Ir-ricezzjoni tal-kera "minghajr pregudizzju" bdiet issir biss wara li kienet intavolata l-kawza odjerna." Dan billi kuntrarjament għal dak li qal il-Bord, mill-atti jirriżulta li fl-aħħar skadenza ta' qabel ma nfetħet il-kawża, il-kera, li ġie aċċettat mis-sidien, il-kera tħallset ukoll tardivament.

<u>Fatti</u>.

i. L-intimati jikru l-fond li ġie dekontrollat fid-25 ta' Ottubru, 1974.
ii. Il-kera hi ta' €186.35 fis-sena li titħallas fl- 1' Jannar u fl-1 ta' Lulju.
iii. Fir-rigward tal-kera dovuta fl-1 ta' Jannar 2008, sid il-kera talab lill-intimati jħallsu permezz ta' ittra datata 3 ta' Jannar 2008, notifikata fis-7 ta' Jannar 2008. Il-hlas sar fis-26 ta' Frar 2008.
iv. Fir-rigward tal-kera dovuta fl-1 ta' Lulju 2008, sid il-kera talab lill-intimati jhallsu permezz ta' ittra tal-1 ta' Lulju 2008, notifikata fit-2 ta' Lulju 2008. Il-hlas sar fit-8 ta' Awissu 2008.
v. Fid-29 ta' Awissu 2008 sidien il-kera ppreżentaw il-kawża.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

1. Jibda biex jingħad li l-Bord kien żbaljat meta qal li l-iskadenża tal-1 ta' Lulju 2008 tħallset fit-8 ta' Lulju 2008. Fil-fatt tħallset fit-8 ta' Awissu 2008.

2. Skond l-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158, sid il-kera għandu dritt jirrifjuta li jġedded il-kirja, jekk matul iż-żmien tal-kirja il-kerrej ikun naqas li jħallas il-kera dovut minu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien 15 il-gurnata minn dakinhar li s-sid ikun talbu l-ħlas. Fil-każ in eżami dan hu dak li ġara, ġialadarba fid-darbtejn il-kera tħallset wara 15 il-ġurnata minn meta sid il-kera talab il-ħlas.

Fis-sentenza **Coleiro et vs Demajo Albanese** tal-25 ta' Frar 1966, il-Qorti tal-Appell osservat:

"Il-liġi ….. titraċċja biss kriterju objettiv għall-aċċertament tal-impuntwalita' għall-finijiet ta' talba għar-ripreża ta' pussess ta' fond lokat, mingħajr riferenza, in linea ġenerali u salvi eċċezzjonijiet kongruwi, għall-motiv subjettiv li jkun ta lok għall-istess impuntwalita'.

Illi għalhekk dan hu wieħed minn dawk il-każijiet sfortunati fejn allavolja l-impuntwalita' tkun dovuta biss għal xi ftit ta' traskuraġni, b'dana kolu taqa' taħt id-dispost tal-liġi li f'dan ir-rigward ma toffrix diskrezzjoni lit-tribunal fl-applikazzjoni tagħha."

M'hemmx dubju li l-ittri li ntbagħatu jikkwalifikaw bħala nterpellazzjoni skond il-liġi u li bihom l-appellati tpoġġew f'mora għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi. Inoltre l-interpellazzjoni trid tkun sempliċi talba għall-ħlas. M'hemmx bżonn li fit-talba għall-ħlas jingħad li fin-nuqqas ser jintalab l-iżgumbrament tal-inkwilin (ara per ezempju **Delia vs Lauri**, Volum XXXII.i.377 u **Camilleri vs Attard Portughese et**, Vol. XXVI.i.199).

3. Hu fatt li seħħet rilokazzjoni fl-1 ta' Jannar u fl-1 ta' Lulju 2008. Il-kwistjoni hi jekk bil-pagamenti li rċevew sidien il-kera, kienux irrinunżjaw għad-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kirja. Il-ġurisprudenza tidher li ħadet il-posizzjoni li jekk hemm iċ-ċirkostanżi kontemplati mil-liġi sabiex sid il-kera jipproċedi kontra l-inkwilin għall-iżgumbrament minħabba morożita fil-ħlas tal-kera, 'il fatt li s-sid jirċievi l-kera ma jippreġudikax id-dritt tiegħu biex li jkompli jaġixxi għall-iżgumbrament fuq il-kawżali bażata fuq morożita tal-ħlas. F'dan ir-rigward issir riferenza għas-sentenzi ta' din il-qorti fil-kawżi **Prim'Imħallef Dr Hugh Harding vs Carmen Curmi**, 24 ta' Jannar 1997; **Teresa Testaferrata Moroni Viani et vs J.J.L. Co Ltd** tat-12 ta' Ottubru 2001. Hemm ukoll il-kawża li ċċita l-Bord stess, fl-ismijiet **Anthony Agius Gilibert vs Peter Cassar Torregiani** tat-12 ta' Mejju 2003, fejn din il-qorti qalet –

"Il-Qrati tagħna diversi drabi ppronunżjaw ruħhom fuq ir-rinunzja taċita li tista' tidderiva mill-fatt tar-riċezzjoni tal-kera da parte tas-sid lokatur. Il-ġurisprudenza hi fis-sens li l-lokatur jista' dejjem jirċievi l-kera sat-tmiem tar-rilokazzjoni bla ma jippreġudika l-azzjoni (Michele Camilleri vs F.S. Abdilla, Bord Li Jirregola l-Kera, 4 ta' Marzu 1977). Dan għar-raġuni illi "biex ikun hemm rinunżja taċita jeħtieġ li l-fatt ikun inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt; u l-fatt ta' min jirċievi kera għal perjodu tar-rilokazzjoni korrenti mhux inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tat-talba għar-ripreża ta' pussess tal-fond u biex tigi mpeduta r-rilokazzjoni ulterjuri tal-istess fond" – Carmelo Seychell vs Giovanni Depasquale, Appell, 25 ta' Marzu 1955".

'Il fatt li fit-8 ta' Awissu 2008 sid il-kera rċieva l-kera li kienet tkopri l-perjodu sal-ahhar ta' dik is-sena, m'hijiex inkompatibbli mad-domanda in kwantu d-domanda ma kinitx intiża biex tinterrompi r-rilokazzjoni li kienet fis-seħħ imma li ma ssirx ir-rilokazzjoni li kien imiss fl-1 ta' Jannar 2009. Tant dan hu minnu li fir-rikors promotur it-talba taqra:

"Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu illi dan il-Bord jawtorizzahom ma jgeddux il-lokazzjoni tal-appartament 234/2, Triq Sant Ursula, Valletta ***fl-iskadenza li tmiss*** *u ……."*

L-iskadenza li tmiss kienet proprju tal-1 ta' Jannar 2009.

Mis-sentenza tal-Bord hu evidenti li r-raġunament tiegħu bbażah fuq is-sentenza Agius Gilibert vs Cassar Torregiani. Il-Bord osserva li *"Dik il-Qorti ikkonkludiet illi l-aċċettazzjoni (mingħajr riżerva) timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni….."* Hu hawn li l-Bord żbalja. Meta f'dik is-sentenza l-qorti qalet: *"Invece, il-lokatur jippreġudika ruhu meta jirċievi ammont ta' kera li jmur 'l hemm mill-perjodu tar-rilokazzjoni,"* kienet qegħda tirreferi ghas-sitwazzjoni fejn sid il-kera jirċievi l-kera fil-mori tal-kawża u ma jiddikjarax li qiegħed jirċeviha bla preġudizzju ghall-kawża pendent ta' żgumbrament. F'dik is-sentenza, din il-qorti kkonkludiet li meta fil-mori tal-kawża sid il-kera jaċċetta l-kera mingħajr dikjarazzjoni li qiegħed jirċeviha bla preġudizzju ghall-azzjoni ghall-iżgumbrament tal-inkwilin, *"tali aċċettazzjoni ma tistax tigi konciljata mat-talba tar-rikorrenti għaliex mhux biss ma hijiex kompatibbli mat-talba tagħhom iżda wkoll ghax timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni."* Pero dan ix-xenarju ma jeżisitix fil-każ in eżami għaliex wara l-preżentata tal-kawża (29 ta' Awissu 2008), sid il-kera baqa' jirċievi l-ħlas u fir-riċevuti iddikjara li qiegħed jirċievi l-ħlas **bla preġudizzju ghall-kawża** (fol. 51). Għalhekk żgur li m'hemmx rinunzja ghad-dritt tal-kawża li pproponew sabiex ma jġeddux il-kirja.

Fit-tweġġiba l-appellati għamlu riferenza ghas-sentenzi **Giuseppe Chetcuti Bonavita vs Antonio Zarb** tas-7 ta' Ġunju 1950 u **Maria Assunta Chetcuti Bonavita vs Alda Borg Cherubino** tal-25 ta' Novembru 1963, li hemm riferenza għalihom fis-sentenza Agius Gilibert et vs Cassar Torregiani (12 ta' Marzu 2003) li ċċita l-Bord. Il-qorti qrat is-sentenzi. Sentenzi li huma rilevanti fir-rigward tal-kera li sid il-kera rċieva wara li ppreżenta l-kawża ghall-iżgumbrament tal-inkwilini. Minn dawn is-sentenzi hu evidenti li sid il-kera ma jippreġudikax ruhu meta jirċievi l-kera bla preġudizzju ghall-kawża pendenti. Proprju dak li ġara fil-każ tal-lum.

4. Meta xehed (4 ta' April 2013), l-appellat qal:

"Ngħid illi meta kont inħallas il-kera għand missier ir-rikorrent, jiġifieri l-Avukat Leslie Grech, Dr. Grech kien igħidli ma kien jimporta xejn kieku kont tardiv fil-ħlas tal-kera. Hu qalli hekk fis-sens illi m'għandiex

għalfejn noqgħod ninqala' jekk ma nkun qiegħed hemm u jekk inħallas tard ma jkun ġara xejn. Jiena qatt ma nqast milli nħallas il-kera, jekk niftakar sew qatt ma kont tardiv fil-ħlas tal-kera ħlief forsi ghal darba u kont tardiv b'xi ġimgħa"

Mill-provi jirriżulta li:

i. Hemm nuqqas ta dettall. Per eżempju ma semmiex meta sid il-kera kien qallu li ma kienx jimporta li jħallas il-kera tard. Il-qorti ssibha diffiċli li sid il-kera jgħid xi ħaġa simili lill-inkwilin, iktar u iktar meta kien qiegħed jiġbor il-kera ghal haddieħor ukoll. Saħansitra l-aħħar żewġ avviżi huma datati 3 ta' Jannar 2008 u l-1 ta' Lulju 2008. Dati li ma tantx jagħtu lill-qorti li tifhem li kien hemm xi ftehim fis-sens li spjega l-appellat.

ii. Kuntrarjament ghal dak li xehed l-appellat, kemm-il darba ħallas il-kera tard. Fatt li jirriżulta mir-riċevuti u mill-prospett li hemm fin-nota ta' sottomissjonijiet.

iii. M'huwiex wisq kredibbli li sid il-kera kien igħidlu li ma kien ġara xejn jekk ikun tardiv. Fil-fatt kien hemm okkażżjonijiet oħra fejn sidien il-kera kienu nterpellaw lill-intimati sabiex iħallsu. Hekk per eżempju hemm l-ittri tat-3 ta' Ġunju 2004 u 4 ta' Lulju 2005. Fl-ewwel waħda kien informa lill-intimat li jekk ma jsirx il-ħlas kien ser jieħu passi ghall-iżgumbrament. Fit-tieni waħda semma li jekk il-ħlas ma jsir fi żmien ħmistax-il ġurnata, ikollu d-dritt li jitlob l-iżgumbrament.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Marzu 2014 u tilqa' t-talba tar-rikorrenti maghmula bir-rikors promotur li ppreżentaw fid-29 ta' Awissu 2008, u tordna l-iżgumbrament tal-intimati minn gewwa l-appartament numru 2/234, Triq Sant Ursula, Valletta. L-intimati qegħdin jingħataw sal-31 ta' Awissu 2016 sabiex joħorġu mill-fond. Spejjeż taż-żewġ istanżi a karigu tal-appellati.

Anthony Ellul.