Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Appell: 121/2015

Mary Rose Schembri (appellata)

Vs

Paulino Schembri (appellant)

7 ta' Frar, 2017.

1. Ir-rikorrenti harrket lill-intimat quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tiehu lura l-pussess tal-fond 66, Triq Tabib Robert Naudi, Msida, mikri lill-intimat. Fir-rikors promotur it-talbiet jaqraw:

"1. Jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-garage numru 66, Triq Tabib Robert Naudi, gja New Street, l-Msida bla ebda titolu validu fil-ligi ai termini tal-artikolu 1531H tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Jiddikjara illi f'kull kaz l-intimat kiser il-kundizzjonijiet lokatizzji, jew xort'ohra biddel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu, billi abbanduna l-garage imsemmi u dana bi ksura tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Jiddikjara wkoll illi l-esponenti ghandha bzonn il-garage imsemmi ghall-uzu personali taghha u dani ai termini tal-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Konsegwentement jawtorizza lill-esponenti tirriprendi l-pussess vakanti tal-garage numru 66, fi Triq New Street, Msida.

6. Jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabbilixxi dan il-Bord".

2. Fis-seduta tal-1 ta' Frar, 2016 xehed l-appellant. Wara l-Bord ta sentenza fejn qal:

"Sema' lill-intimat jixhed bil-gurament minn liema xhieda rrizulta li l-intimat lanqas jaf sewwa sew ghal liema skop qed jintuza l-imsemmi garaxx tant li ma setax jikkonferma x'hemm fil-garaxx u li l-intimat ilu zmien ma jidhol fl-imsemmi garaxx

Sema' lill-avukati taz-zewg partijiet.

Illi wara li l-Bord sema' lill-intimat kif ukoll it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet, il-Bord iddecieda li l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet validi x'jaghti skont il-ligi.

Iddecieda:

Ghaldaqstant, il-Bord peress illi jidhirlu li r-rikors odjern jimmerita illi t-talbiet tar-rikorrenti ikunu milqugha bid-dispensa tas-smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefiggi tletin (30) jum mil-lum".

3. L-intimat appella mis-sentenza. L-aggravji huma li:

i. Is-sentenza hi nulla ghaliex ma gietx segwita l-procedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kap. 69.
ii. L-appellata ma setatx tipprocedi bil-procedura sommarja.
iii. L-appellant kellu difiza x'jaghti. Dan apparti li t-talbiet huma kontradittorji.

L-appellata wiegbet:

i. Illi ghar-rigward ta' l-ewwel aggravju; dan huwa wiehed ghal kollox kapriccjuz, jekk mhux ukoll fieragh. Illi fl-ebda waqt ma ngieb mill-intimat ghall-attenzjoni tal-Bord il-fatt illi huwa gie ordnat jidher quddiemu f'terminu aqsar ta' zmien minn dak prefiss fl-inciz (3) ghall-artikolu 16A tal-Kap. 69. Addirittura, l-istess intimat lanqas ma pprevalixxa ruhu mill-fakolta' dettata fl-inciz (5) (a) tal-istess artikolu predett biex *"permezz ta' nota li ghandha tigi pprezentata fir-registru tal-Bord jew matul is-smigh"* biex jikkontesta l-procediment ghal dik l-"irregolarita'". Minflok ghazel li jibqa' sieket dwarha bl-isperanza illi, jekk jibqa' sokkombenti, iqajjem il-punt f'dan l-istadju. Illi l-intimat issottometta fatti mhux korretti ta' dak li sehh dakinhar tas-smigh quddiem il-Bord. Ghal precizzjoni, li kien sehh huwa illi deheru l-partijiet debitament assistiti u l-Avukat Stefan Balzan ghall-intimat talab posponiment sabiex ikun jista' jattendi Dr. Franco Galea. Il-Bord kien laqa' din it-talba u l-kawza giet posposta. Aktar tard kien deher l-istess Avukat Balzan li nforma lil Bord li Dr. Galea ma setax jattendi u kien hu li kien ser jassisti lill-intimat. Ri-epilogati dawn il-fatti, l-intimat ma jistax legittimament jillanja illi sofra xi pregudizzju u li konsegwentement is-sentenza ghandha titqies nulla u bla validita'. Frankament l-ebda djalettika ma ssalva t-tezi fl-argumenti issa propunjati mill-appellanti f'dan l-istadju inoltrat;
ii. Illi ghar-rigward tat-tieni aggravju, apparti li l-allegata kontradittorjeta' tat-talbiet tezisti biss f'mohh l-intimat, u l-ilment sottopost ma ghandu ebda ingredjent ta' serjeta', jghodd fir-rigward taht l-osservazzjonijiet ghat-tielet aggravju.
iii. Illi dwar it-tielet aggravju, hu opportun illi wiehed ihares lejn it-test tal-ligi, u mhux jippretendi, bhall-intimat, li ghandu jikkwerela t-talbiet tal-attrici bit-tama li jittanta juri li kellu difiza x'jissottometti. Proprju l-inciz (5)(a) jahseb ghall-qaghda fi procediment specjali sommarju illi fl-assenza ta' kontestazzjoni tal-procediment ghal raguni ta' irregolarita' jew inapplikabilita' – kif hekk huwa l-kaz in specje – l-intimat jehtieglu juri bix-xhieda guramentata tieghu illi huwa ghandu difiza *prima facie*, fid-dritt u fil-fatt, ghall-kawza fuq il-mertu, jew xort'ohra jizvela dawk il-fatti jew punti ta' ligi li jistghu jitqiesu li ma jkunu sifficjenti biex

jintitolawh jiddefendi l-kawza. Fil-kaz prezenti gie mill-intimat prexxelt l-ewwel opzjoni.

4. **Fatti**.

i. F'Novembru 1980, l-intimat kera minghand Antonio Schembri, il-fond oggett tal-kawza. Fl-iskrittua ma jinghadx x'kienet id-destinazzjoni tal-kirja.

ii. B'ittra tat-22 ta' Novembru 2013, l-appellata nfurmat lill-appellant li mhux ser iggedded il-kirja tal-fond li gie deskritt bhala garaxx. Fl-ittra kitbet li ghandha bzonnu.

iii. B'ittra legali tas-17 ta' Frar, 2014, tat lill-appellat kongedo. Fiha jinghad: *"B'riferenza ghall-Artikolu 1531H tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kera ta' garaxx li saret qabel 1995 u li ma tiffurmax parti minn kirja ta' dar residenzjali, sid il-garaxx ma ghandux obbligu legali li jgedded dik il-kera. Ghalhekk illum, in vista tal-congedo lilek moghti inti qieghed tiddetjeni l-imsemmi garage minghajr titolu effettiv fil-ligi"*.

iv. B'ittra legali tat-2 ta' Frar, 2015 l-appellant rega' giet nterpellat sabiex johrog mill-fond u jirritorna lura c-cwievet. Hekk rega' gara b'ittra legali tat-12 ta' Ottubru, 2015. L-appellata dejjem kienet qeghda ssostni li b'applikazzjoni tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili, l-appellant ma kellux titolu biex jibqa' jokkupa l-fond.

v. L-apellata ddikjarat li ghandha bzonn ukoll il-fond ghall-uzu personali taghha peress li trid taghmel zvilupp intern. F'dan ir-rigwardipprezenta kopja ta' permess ta' zvilupp numru 03701/14.

vi. Fis-seduta tal-1 ta' Frar, 2016 xehed l-appellant fejn qal:

> *"Jien m'inhiex full-time chairman tal-ITC, jiena chairman tal-ITC pero' m'inhiex full-time. Jiena llum senior lecturer l-Universita fuq part-time basis u self-employed. Fil-fatt il-bolla nhallasha jiena. Jiena ghandi negozju illi huwa kollu relatat ma' Matilda's Bistro, Alf Services u Twigg Boutique, jiena d-direttur ta' dawn l-entitajiet. Matul dawn l-ahhar hames snin jien personalment qatt ma ftaht dan il-fond. Dan ghaliex jiena ghandi l-haddiema tieghi u jinfetah min-naha taghhom. Jiena llum personalment ma nafx x'hemm f'dan il-fond pero' nghid illi dan il-fond qed jintuza biex nahzen fih affarijiet konnessi man-negozju u dawn l-affarijiet jiehdu hsiebhom uliedi u l-lavranti taghna. Nikkjarifika illi jien m'inhiex direttur, jiena l-owner tan-negozji illi semmejt aktar kmieni"*.

5. Fl-ewwel aggravju l-appellant jilmenta li gie notifikat fit-8 ta' Jannar 2016 bir-rikors promotur, u ma kienx hemm ordni bid-data tal-appuntament tal-kawza. Mill-artikolu 16(3) ma jirrizultax li mar-rikors promotur hu mehtieg li jigi notifikat l-avviz tad-data tal-appuntament tal-kawza. Mill-atti jirrizulta li fit-8 ta' Jannar 2016 ircieva r-rikors promotur, u fis-26 ta' Jannar 2016 kien notifikat bl-avviz ta' smiegh. Skont dik id-disposizzjoni l-intimat kellu jkun ordnat jidher mhux, *"... izjed kmieni minn hmistax-il gurnata u mhux izjed minn tletin gurnata mid-data tan-notifika"*. **Fil-fatt in-notifika saret**

proprju fl-imsemmi terminu. Ghalhekk zgur li ma kienx hemm htiega li tinghata xi ordni li tissemma f'subinciz (3) tal-artikolu 16A.

6. F'kull kaz:

   i. Hi l-ligi stess li tipprovdi li n-nuqqas ta' osservanza tal-imsemmija perjodi, ma jwaqqafx il-procedura sommarja specjali.
   ii. Mill-atti ma jirrizultax li fl-ewwel seduta r-rikorrent kien ressaq xi oggezzjoni f'dan is-sens jew talab lill-qorti sabiex taghti ordni skont il-proviso tal-artikolu 16A(3).
   iii. L-appellant kien ilu notifikat bir-rikors promotur sa mit-8 ta' Jannar 2016. L-ewwel seduta saret fl-1 ta' Frar 2016. L-appellant altru milli kellu bizzejjed zmien sabiex jipprepara ruhu biex jaghti r-ragunijiet ghalfejn il-Bord kellu jhallih jaghti d-difiza.
   iv. Dak kollu li qal l-appellant dwar it-talba tad-differiment li kienet saret mir-rikorrenti (ara rikors a fol. 27), ma jghinux. B'digriet tat-28 ta' Jannar 2016 il-qorti cahdet it-talba. Il-fatt li d-difensur tal-appellat seta' ghamilha fatta li l-qorti ser tilqa' t-talba ghal differiment, hu rrilevanti. Kienet fid-diskrezzjoni tal-Bord jekk jilqax jew le t-talba ghal differiment.

7. Fit-tieni aggravju l-appellant isostni li l-procedura sommarja specjali ma tapplikax ghal dan il-kaz, ghaliex fir-rikors promotur saret iktar minn talba wahda. Isostni li ladarba r-rikors ma fihx talba ghal tkeccija biss, allura l-artikolu 16A tal-Kap. 68 ma japplikax ghall-kaz in ezami. Din id-disposizzjoni tipprovdi ghall-procedura sommarja specjali, *"…. meta* ***t-talba tkun biss ghat-tkeccija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban****, dar ta' abitazzjoni jew fond kummercjali….."* . Fil-kawza **Agnes Farrugia vs Emanuel Hili et** din il-qorti[1] diga' kellha opportunita li tghid f'liema kazijiet tapplika din id-disposizzjoni:

   "1. Il-procedura tal-"giljottina" hi wahda eccezzjonali hafna u li tidderoga ghall-proceduri ordinarji. Kif inhu insenjat, f'materja eccezzjonali ma tistax issir interpretazzjoni estensiva ghaliex fil-"ius singolare", "exceptiones sunt strictissime interpretationis";

   2. Hekk gie mill-Qorti osservat in referenza ghall-Artikolu 167 Kapitolu 12 illi "trattandosi ta' proceduri specjali hija l-fehma tal-Qorti li jew ghandhom jigu osservati strettament u ad unguem l-artikoli relattivi talprocedura surreferita jew inkella, f'kaz ta' nuqqas jew varjazzjoni minnha, ghandhom allura japplikaw dawk irregoli normali li solitament jigu mhaddma f'kaz li kawza tkun ser tigi kkuntestata". Ara "Charles Bonnici nomine -vs- Anna Farrugia", Appell, 2 ta' Frar, 1999;

   Esposti dawn ir-riflessjonijiet, in linea ta' principju din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-appellanti fuq il-punt devolut bl-ewwel aggravju. Dan ghall-motivi illi ***presuppost specifiku ta' l-ezercizzju ta' l-azzjoni skond l-Artikolu 16A ta' l-Ordinanza huwa biss u esklussivament talba ghat-tkeccija tal-persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond***

[1] Imhallef P. Sciberras – 6 ta' Ottubru, 2010.

urban, sija jekk dar ta' abitazzjoni jew, bhal f'dan il-kaz, ta' fond kummercjali. Dan ma jistax hlief ifisser illi talba bhal din ma tistax tkun akkompanjata minn talba preordinata ghad-dikjarazzjoni tad-determinazzjoni tal-kirja ghal xi wahda mill-ipotesijiet prevvisti fl-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 in kwantu l-precitat Artikolu 16A qieghed jipresupponi illi dik l-istess kirja diga` giet preventivament determinata jew dixxjolta. *In effetti, anke jekk skond il-previzjoni ta' l-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Procedura, il-kwestjoni hawnhekk sollevata gja giet drabi ohra ezaminata mill-Qorti ta' l-Appell kolleggjali kif hekk manifest fid-decizjoni taghha tat-13 ta' Mejju 1992 fl-ismijiet "Edward Delicata et nomine -vs- Paul Tabone proprio et nomine". Proprju fiha giet ventilata l-konsiderazzjoni kontra lammissibilita` tal-procedura specjali ghar-raguni illi t-talba ghall-izgumbrament f'dak il-kaz kienet preceduta minn talba dikjarattiva "illi l-lokazzjoni tterminat". Testwalment gie deciz illi "ma jidherx li dikjarazzjoni ta' din il-kwalita mitluba mill-Qorti tista' ssir permezz tal-procediment sommarju specjali;*

In bazi ghall-gurisprudenza enuncjata, u wkoll taht il-profil tal-konsiderazzjonijiet l-ohra esposti, hi fil-Qorti radikata lkonvinzjoni illi l-procedura adottata fl-istanza prezenti ma kellhiex tkun dik konfigurata u dixxiplinata bl-Artikolu 16A, Kapitolu 69 in kwantu fiha ma ntalabx biss, kif kellu jkun, it-tkeccija jew l-isfratt ta' l-appellanti mill-fond mikri. F'kaz bhal dan kien indikat illi l-kawza tigi mismugha fil-kors ordinarju";

Ragunament li din il-qorti segwiet fis-sentenza **Bacic et vs Reno Store Company Limited** tas-7 ta' April, 2011.

Din il-qorti tistqarr li l-kliem *"…. meta t-talba tkun biss **ghat-tkeccija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban**"*, kwazi iktar jaghtu x'tifhem li l-kirja trid tkun ghadha fis-sehh. Pero' tasal biex taqbel ma' dak li nghad fis-sentenza tas-6 ta' Ottubru, 2010 meqjus li:

i. l-interpretazzjoni tad-disposizzjoni m'ghandhiex tkun wiesgha in kwantu din il-procedura specjali twassal sabiex l-intimat ma jithalliex jaghti difiza.
ii. jidher li l-ghan tal-legislatur kien proprju li din il-procedura tapplika fejn tkun giet terminata l-kirja u l-inkwilin baqa' fil-fond. Waqt id-dibattitu fil-Parlament, David Spiteri Gingell[2] spjega din id-disposizzjoni b'dan il-mod: *"U għaldaqstant qegħdin nipproponu li jidħol artiklu li jdaħħal proċess ta' giljottina f'dawk is-circumstances, fejn l-inkwilin ikun spiċċalu l-kuntratt u xorta ma jkunx irid joħroġ mill-post. Dan biex id-deċizjoni tittieħed b'mod bilanċjat u malajr"* (Laqgha numru 22 tad-19 ta' Mejju 2009).
iii. Il-qorti ma tarax kif din il-procedura tista' tigi applikata per ezempju fil-kazijiet kontemplati taht l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, meta biex jasal ghal certu konkluzjonijiet hu mehtieg li jinstemghu provi. Il-qorti tkompli ssahhah il-fehma taghha meta tqies il-kliem *"t-talba tkun **biss** ghat-tkeccija"*.

[2] Konsulent nominat mill-Gvern fir-riforma tal-kirjiet li saret bl-Att X tal-2009.

8. Meqjus dak li nghad hawn fuq, it-talbiet numru tlieta u erba' kellhom iwasslu sabiex il-Bord jichad l-ewwel talba tal-appellata.

9. Il-qorti zzid li l-appellanti qeghda ssostni li l-fond mikri hu garaxx, u tirreferi ghall-artikolu 1531H tal-Kodici Civili li jipprovdi:
"Fil-kaz ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Gunju 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u ***li mhumiex meqjusa bhala fond kummercjali****, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm ebda dritt ta' tigdid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju, 2010".*

   Mid-deposizzjoni tal-appellant il-qorti fehemet li qieghed isostni li l-fond hu mikri bhala fond kummercjali, li tinkludi mahzen (ara definizzjoni fl-artikolu 1525 tal-Kodici Civili). L-artikolu 1531H tal-Kodici Civili ma japplikax f'kaz li l-garaxx ikun mikri bhala fond kummercjali. F'dan il-kaz fl-iskrittura ta' kera ma jinghad dejn dwar id-destinazzjoni tal-kirja. Hu minnu li l-appellat xehed li kien ilu hames snin ma jidhol fil-fond. Ovvjament b'daqshekk ma jfissirx li l-fond ma kienx mikri bhala fond kummercjali. Il-qorti zzid li mid-deposizzjoni qasira tal-appellant m'huwiex possibbli li tikkonkludi li ma tezistix kirja kummercjali. Hu veru li l-appellata ddikjarat li l-garaxx kien mikri ghall-uzu personali tal-appellat, pero' hu biss wara li jinstemghu l-provi li l-Bord ikun jista' jiddetermina n-natura tal-kirja gialadabra hemm kontestazzjoni dwarha.

Ghal dawn il-motivi:

1. **Tichad l-ewwel aggravju.**
2. **Tilqa' l-kumplament tal-aggravji sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad f'din is-sentenza.**
3. **Thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-1 ta' Frar 2016 u tichad l-ewwel talba. It-terminu ta' ghoxrin (20) jum sabiex l-appellant jipprezenta t-twegiba fil-Bord Li Jirregola l-Kera, jiddekorru mil-lum.**
4. **Spejjez tas-sentenza tal-1 ta' Frar 2016 a karigu tal-appellata, filwaqt li l-ispejjez tal-appell jinqasmu 70% a karigu tal-appellata u 30% a karigu tal-appellant gialadarba l-ewwel aggravju gie michud.**

Tordna li l-atti jintbaghatu lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera biex jissokta bis-smiegh tal-kawza bil-procedura ordinarja.

Anthony Ellul.