Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 47/2011

Louis u Emanuela sive Lily konjugi De Bon

Vs

Gismalla Adam Ahmed u Intesar Bashir

19 ta' Frar, 2018.

1. B'sentenza tal-20 ta' Gunju, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera kkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ispejjez tal-proceduri wara li qal li,

   "… hemm qbil bejn il-partijiet li l-mertu tal-kawza odjerna llum huwa ezawrit stante illi l-intimati hargu mill-fond meritu tal-kawza u l-fond gie ritornat lir-rikorrenti.

   Illi, ghalhekk din is-sentenza hija biss dwar il-kap ta' l-ispejjez li r-rikorrenti zammew ferm u jargumentaw li l-intimati ghandhom ihallsu l-ispejjez stante li l-kawza odjerna giet intavolat minhabba l-inadempjenzi ta' l-intimati.

   Illi ai termini tal-Artikolu 1566 tal-Kodici Civili:

   "Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa 1531M, il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure, mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin".

   Illi, minkejja li ma kellhom l-ebda obbligu stante li t-terminu tal-kirja kien spicca, r-rikorrenti baghtu ittra interpellatorja lill-intimati sabiex jizgombraw mill-fond.

   Illi l-intimat ipprezenta prospett li fih diversi kalkoli tal-hlasijiet li ghamel.

   Dan il-prospett juri li l-intimati dejjem kienu bil-hlas lura u dejjem kellhom "overdue balances for rent and electricity".

   Illi rigward l-eccezzjoni ulterjuri dwar in-nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti biex jistitwixxu l-kawza odjerna, r-rikorrenti prezentaw il-kuntratt ta' l-akkwist taghhom illi jmur lura ghas-sena 2001. Dan il-kuntratt bl-ebda mod u manjiera ma gie kontradett mill-intimati u ghalhekk din l-eccezzjoni taghhom qed tigi michuda.

   Illi l-intimati ma ressqu l-ebda ricevuta biex isostnu l-eccezzjoni taghhom li l-hlasijiet kienu saru fil-hin. Illi mir-risposta tal-intimati stess u mill-affidavit ta' l-intimat jirrizulta li l-intimati baqghu jokkupaw il-fond wara l-iskadenza tat-terminu tal-kirja u dan minkejja li ma kinux qed ihallsu fil-hin u kienu waqghu lura fil-hlasijiet li kienu diga dovuti".

2. Fit-8 ta' Lulju, 2016 il-konvenuti appellaw bl-aggravju jkunu:

   i. L-intempestivita tal-kawza.

ii. Nuqqas ta' interess guridiku tal-atturi, ghaliex ma kinux sidien il-kera.

3. Il-qorti semghet it-trattazzjoni u qrat l-atti.

4. Permezz tar-rikors promotur prezentat fit-18 ta' April, 2011 l-atturi harrku lill-konvenuti u talbu li jinghataw lura l-appartament numru 4, Helen Flats, Triq Emanuele Galizia, Ta' Xbiex peress li l-kirja kienet ghalqet u l-konvenuti kienu ghadhom qeghdin jokkupaw il-fond. Jirrizulta li b'skrittura tas-17 ta' Ottubru, 2002 il-konvenuti krew l-imsemmi fond ghall-hames snin b'effett mill-1 ta' Dicembru, 2002.

5. Il-konvenuti wiegbu li wara li fl-2007 skada l-kuntratt, l-atturi kienu baqghu jircievu l-kera. Mid-deposizzjoni tal-konvenut (seduta tas-16 ta' April, 2012) jirrizulta li kienu ghadhom qeghdin ighixu fil-fond. Kien fil-mori tal-proceduri li l-konvenuti zgumbraw mill-fond.

6. Il-konvenuti jsostnu li skont ma nkiteb fl-iskrittura ta' lokazzjoni, l-attrici dehret f'isem binha Jonathan DeBon. Komplew jargumentaw li l-mandatarju ma jistax joqghod bhala attur jew konvenut f'kawza (artikolu 1886 tal-Kodici Civili). Mill-provi rrizulta li:

i. Il-fond hu proprjeta tal-atturi (ara kuntratt ta' akkwist tat-8 ta' Jannar, 2001 pubblikat min-nutar Dr Joseph R. Darmanin, fol. 78).

ii. Fir-realta' fl-iskrittura ta' lokazzjoni tas-17 ta' Ottubru, 2012, sid il-kera hu Jonathan DeBon. Mhux maghruf ghalfejn l-attrici dehret f'isem binha.

7. Fir-rigward tal-aggravju li l-azzjoni hi intempestiva, l-atturi jsostnu li *"Ma saret l-ebda ittra f'dak iz-zmien min-naha tal-appellanti sabiex jitolbu r-ripreza tal-fond jew jindikaw li ma kinux sejrin igeddu l-istess kera".* Il-qorti tosserva li quddiem l-ewwel qorti ma nghatat l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens. Fil-fatt l-eccezzjonijiet li nghataw huma:

i. *"Illi t-talba tar-rikorrent ghandha tigi respinta bl-ispejjez u dan stante illi l-ftehim ta' lokazzjoni in kwistjoni kien gie mgedded tacitament u dan stante illi wara l-iskadenza tieghu fl-2007 r-rikorrenti baqghu jircievu u jaccettaw il-kera sa llum u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u trattazzjoni ta' din il-kawza"* (twegiba prezentata fil-25 ta' Jannar, 2012, fol. 47);

ii. *"1. In-nuqqas ta' interess guridiku da parti tal-atturi, stante li kif jirrizulta mill-iskrittura annessa mar-rikors promotur, sid il-post in kwistjoni mhumiex l-attwali atturi izda t-tifel taghhom Jonathan DeBon"* (twegiba ulterjuri prezentata fis-16 ta' April, 2003).

8. Eccezzjoni ta' intempestivita hi min-natura taghha dilatorja li ghandha tinghata fil-bidu tad-proceduri (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) **Louis Muscat vs AIC Anthony Borg**, 5 ta' Ottubru, 2001). Ladarba ma tinghatax fil-bidu tal-proceduri, ma setatx tinghata iktar tard 'il quddiem. F'dan il-kaz l-eccezzjoni nghatat biss fl-istadju tal-appell.

9. F'kull kaz l-argumenti tal-appellanti ma japplikawx ghaliex b'ittra datata 22 ta' Gunju, 2010 (fol. 8) inghataw avviz biex johorgu mill-fond sal-ahhar ta' Lulju, 2010. Jekk wiehed jaccetta li wara li ghalaq iz-zmien miftiehem il-kirja baqghet tiggedded, dan kien qieghed jigri xahar b'xahar. Mill-iskrittura ta' lokazzjoni jirrizulta li l-kera kellha tithallas bil-quddiem kull xahar. Ghalhekk b'applikazzjoni tal-artikolu 1532, il-kiri tal-fond kien ghal xahar ghaliex il-kera kienet Lm150 kull xahar. Ghaldaqstant, ma jregix l-argument tal-appellanti li l-kirja kienet fis-sehh sa Dicembru, 2012. Il-qorti lanqas ma tifhem l-argument tal-konvenuti li l-iskdenza l-gdida kellha d-data tal-1 ta' Dicembru, 2012 meta l-kawza kienet prezentata fit-18 ta' April, 2011.

10. It-tieni aggravju hu dwar l-allegat nuqqas ta' interess guridiku tal-atturi. Il-konvenuti qalu:

*"Illi l-appellanti ressqu wkoll eccezzjoni ulterjuri fejn eccepew in-nuqqas ta' interess guridiku da parti tal-appellati **stante li ma kinux huma s-sidien tal-kera fil-kuntratt ezebit**.*

Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel aggravju, anzi b'zieda mal-istess, kif fil-fatt intqal hawn fuq il-kirja kienet ghadha vigenti. Huwa minnu li l-appellat pprezentaw kuntratt ta' akkwist ta' din il-proprjeta, izda b'kull dovut rispett din wahedha ma setghetx tinnewtralizza din l-eccezzjoni".

Jidher li l-konvenuti nsew li l-eccezzjoni li taw quddiem il-Bord fir-rigward ta' interess guridiku kienet li sid il-fond kien Jonathan DeBon u mhux l-atturi. Sahansitra waqt it-trattazzjoni li saret quddiem il-Bord, id-difensur taghhom argumenta (fol. 94):

"…. Louis DeBon u l-mara tieghu m'ghandhomx interess jippromwovu din l-azzjoni u dana ghaliex fl-iskrittura ta' kera huma kienu deheru ghan-nom tat-tifel, fil-fatt fl-iskrittura hemm it-tifel Jonathan DeBon rapprezentat mill-genituri tieghu, allura wiehed jassumi li la l-kirja nghatat mit-tifel, rapprezentat mill-genituri, allura l-post huwa t-tifel, allura l-azzjoni kellha ssir mit-tifel" .

Eccezzjoni li giet newtralizzata mill-atturi bil-kuntratt ta' akkwist. Kif osserva il-Bord, dik il-prova ma gietx kontradetta mill-konvenuti b'xi prova kuntrarja.

11. Hu evidenti li fir-rikors tal-appell il-konvenuti qeghdin jipproponu argument totalment differenti minn dak li pproponew quddiem il-Bord. F'kull kaz jidher li wara li skadiet il-kirja fl-2007, ir-relazzjoni ta' kirja kienet bejn l-atturi u l-konvenuti. Mhemmx prova li Jonathan DeBon baqa' jikri l-fond lill-konvenuti bhala sid il-kera. Fil-fatt l-istess Jonathan DeBon xehed li wara li skada l-kuntratt, *"Ghidtlu li huwa permess lilu biex joqghod hemmhekk u jhallas kera xahar*

b’xahar sakemm isib post iehor, dan ghal ftit xhur. Dan l-arragament kien verbali”. Qal ukoll li huwa kien jiehu l-amministrazzjoni tal-imsemmi fond. Mela f’dak l-istadju li ghalqet il-kirja, kien bilfors qieghed jidher fl-interess tal-genituri tieghu li huma s-sidien. Ghalhekk l-atturi kellhom interess guridiku li jipproponu l-kawza.

12. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet li pprezentaw fis-26 ta’ Jannar, 2018, il-konvenuti regghu argumentaw li, *“Iffirma min iffirma fuq il-kuntratt lokatizju, kawza ghal zgumbrament trid issir minn sid il-fond u mhux minn terz”*. Il-prova li kellu quddiemu l-Bord Li Jirregola l-Kera kienet li l-atturi huma s-sidien tal-fond.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti. Peress li tqis li dan l-appell sar inutilment u hu fieragh, tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi l-ispejjez ghal darbtejn.

Anthony Ellul.