Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 137/2017

Maurice Borg (KI 732740M), Vivienne Ellul (KI 375538M)
George Borg (KI 718539M), Dennis Borg (KI 1080245M)
Margaret Ellul (KI 259348M), Antida Portelli (KI 101250M)
Albert Borg (KI 699552M), Martin Borg (KI 595658M)

Vs

Robert Spiteri (KI 0695148M)

18 ta' Ġunju, 2018.

1. Permezz ta' Rikors ppreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera fil-11 t' Ottubru 2017 ir-rikorrenti ppremettew illi huma komproprjetarji tal-*flat* numru tnax (12) fil-livell *third floor* fi blokk bl-isem *Ashton Court*, Triq Patri Feliċ Sammut, f' San Pawl il-Baħar, liema proprjetà ddevolviet għandhom parti b' wirt mingħand oħthom Mary Carmela Fenech u parti b' donazzjoni mingħand ommhom Josephine Borg. Ippremettew ukoll li dan il-fond kien qiegħed jiġi mikri għal xi żmien minn Mary Carmela Fenech lill-intimat Robert Spiteri li wara l-mewt tagħha beda jħallashom l-ammont ta' mitejn u sitta u ħamsin Ewro (€256) fix-xahar iżda l-pagamenti bdew isiru fuq bażi rregolari mmens. Jgħidu li peress li l-kirja kienet tiġi mġedda min xahar għal xahar, il-kirja *de quo* ġiet awtomatikament terminata u sal-preżentata tal-kawża l-kirja tammonta għal €11,008. L-intimat ġie ukoll interpellat għall-ħlas inkluż b' ittra reġistrata u biex jiżgombra mill-fond permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 1873/2017 iżda baqa inadempjenti. Talbu għalhekk lill-Bord sabiex:

> *'1. Jiddikjara li l-kirja tal-fond ossia flat bin-numru uffiċjali tnax (12), fil-livell ta' third floor, formanti parti minn blokk ta' tnax (12)-il flat u għaxar (10) garages sottostanti, "Ashton Court" bla numru, fi Triq Patri Felic Sammut, f' San Pawl Il-Baħar lill-intimat hija terminata;*

2. Jawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond numru 12, ġewwa "Ashton Court" bla numru, fi Triq Patri Felic Sammut, f' San Pawl il-Baħar;

3. Jordna l-konsegwenzjali iżgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi żmien qasir u perentorju li jogħġbu jistabbilixxi dan il-Bord;

4. Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur fil-konfront tar-rikorrenti versu s-somma ta' ħdax-il elf u tmien Ewro (€11,008), jew ammonti oħra verjuri, rappreżentanti ħlasijlet ta' kera li ma ġewx onorati mill-intimat;

5. Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas l-istess ammont ta' ħdax il-elf u tmien ewro (€11,008), jew ammonti oħra verjuri li jiġu stabbilti mill-Bord, lill-esponenti.

Bl-ispejjeż u bl-interessi skont il-liġi, u b' riżerva għal kwalsiasi dritt ulterjuri (inkluż għal ħlas ta' ammonti ulterjuri) spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat, li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni.'

2. L-intimat ġie notifikat bir-rikors promutur u l-avviż ta' smigħ fis-26 ta' Ottubru 2017 iżda la ppreżenta risposta u lanqas deher għall-ewwel udjenza tal-15 ta' Diċembru 2017 quddiem il-Bord. Fl-imsemmija udjenza wieħed mir-rikorrenti, Maurice Borg ikkonferma t-talba li hemm fir-rikors u li ma sar l-ebda pagament ta' kera minn mindu saret il-kawża. Ir-rikorrenti konsegwentement iddikjaraw li m' għandhomx provi aktar xi jressqu. Il-Bord ta żmien ta' 21 jum sabiex l-intimat jippreżenta nota ta' osservazzjonijiet u vverbalizza li wara tali terminu l-każ jiġi deċiż. Madanakollu l-intimat ma ppreżenta l-ebda nota. Fl-udjenza tat-18 ta' Jannar 2018 l-intimat reġa' ma deherx u l-kawża ġiet deċiża.

3. B' sentenza mogħtija fit-18 ta' Jannar 2018, il-Bord iddeċieda illi:

'Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jiddikjara li l-kirja tal-fond de quo hija terminata, u konsegwentement l-intimat jiġi żgumbrat u inoltre li jikkundanna lill-istess intimat sabiex iħallas ħlasijiet ta' kera li huma jsostnu li ma ġewx onorati u infatti jelenkaw fis-sitt premessa x-xhur fejn l-intimat allegatament naqas li jħallas il-kera.

Dan il-Bord iqis li mill-provi prodotti r-rikorrenti ma jistghux jirnexxu fl-azzjoni tagħhom. Ir-rikorrenti filwaqt li ppreżentaw il-prova ta' kif dan il-fond iddevolva fuqhom naqsu fl-ewwel lok li jgibu prova ta' f' liema perjodu u żmien ġiet konċessa din il-kirja. Jingħad biss li għal xi żmien Mary Carmela Fenech, oħthom li mietet fit-18 ta' Marzu 2012, kienet kriet il-fond lill-intimat u qalu wkoll li wara l-mewt tagħha l-intimat suppost kellu jħallas l-ammont ta' €256 fix-xahar bħala kera. Lanqas jekk kienx hemm ftehim dwar it-terminu tal-kirja ma ġie indikat. Tali prova hija fil-fehma tal-Bord rekwiżit importanti għaliex ladarba l-istess rikorrenti qegħdin jibbażaw il-kawżali tagħhom fuq morożita' huwa relevanti meta l-kirja ġiet

konċessa. Altru li kienet kirja qabel is-sena 1995 u kwindi huma applikabbli ċertu regoli u altru ġiet konċessa wara. Huwa minnu li l-ammont ta' kera fix-xahar forsi jista' jagħti lok li wieħed isostni li huwa evidenti li din hija kirja li ġiet konċessa wara l-1995 iżda dan il-Bord ma jistax jassumi u jinkombi fuq ir-rikorrenti li jagħtu tali informazzjoni.

Inoltre' l-istess rikorrenti rreferew għall-ittra uffiċjali li intbgħatet lill-intimat fit-22 ta' Mejju 2017, li ġiet notifikata lilu, fejn huwa ġie interpellat jiżgombra mill-fond għaliex kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu sa minn Jannar 2014. Fil-kawża odjerna l-kawżali mhix ta' okkupazzjoni bla titolu iżda l-allegata morożita' li m'hemm l-ebda aċċenn għaliha fl-istess ittra uffiċjali. Oltre' dan ġiet ippreżentata ittra li ntbagħtet lill-istess intimat li ukoll ġiet riċevuta minnu fejn din id-darba qiegħed jintalab iħallas il-kirjiet li ma ħallasx u fiha qiegħed jinftiehem li l-kirja għadha viġenti. Jingħad fl-istess ittra li huwa ġie interpellat anki verbalment sabiex iħallas iżda ebda dettalji ta' kif u meta tali allegati interpellazzjoni seħħew ma jingħadx u ma ġiex spjegat lil dan il-Bord.

Irid jiġi rrilevat li għalkemm l-intimat ma deherx u ma ppreżentax risposta, jinkombi xorta waħda fuq ir-rikorrenti sabiex jippruvaw il-każ imressaq minnhom.

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra tagħhom.'

4. Illi minn din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti. L-aggravji tagħhom huma illi:

   i. l-Bord kellu jilqa' t-talba fin-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tal-intimat, ai termini tal-artikolu 30 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

   ii. kien jispetta lill-intimat li jipprova li l-kirja kienet tmur lura għas-snin ta' qabel l-1995, u l-Bord ma kellux jagħti protezzjoni addizzjonali lill-intimat fin-nuqqas ta' prova ta' din ix-xorta;

   iii. ġialadarba l-Bord kellu dubju dwar punt legali ta' din ix-xorta, il-Bord kien messu uża l-poteri tiegħu sabiex jissolleċita l-produzzjoni tad-dokument, u kien messu wkoll ta l-opportunità lill-esponenti sabiex jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar dan il-punt;

   iv. inoltré, l-Bord ma ta ebda spjegazzjoni għaċ-ċaħda tat-tielet u r-raba' talba, u dan fil-fatt kellu jgħaddi biex jilqa' anké t-talbiet tar-rikorrenti relatati mal-ħlas tal-kirja ġialadarba ppruvaw li ma tħallsux u tali prova ma ġietx kontestata.

5. Flimkien mar-rikors tal-appell, ir-rikorrenti appellanti ppreżentaw ukoll kopja awtentikata ta' estratti mir-Reġistru Elettorali għas-snin 1998 sa 2005.

6. Permezz ta' risposta datata 5 ta' Marzu 2018, filwaqt li l-appellat oġġezzjona għall-preżentata ta' dokumenti f' dan l-istadju ta' reviżjoni, wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata konfermata.

Fatti fil-qosor.

i. il-fond kien akkwistat minn Mary Carmela Fenech, oħt ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Gatt tat-3 t' Awissu 1993;
ii. wara l-mewt ta' Mary Carmela Fenech fit-18 ta' Marzu 2012, l-fond iddevolva lir-rikorrenti, parti b' wirt u l-parti l-oħra donazzjoni mingħand ommhom;
iii. f'xi żmien Fenech kienet kriet il-fond lill-intimat;
iv. permezz ta' ittra datata 4 ta' Settembru, 2017 il-intimat gie nfurmat li kien hemm arretrati ta' kera f'ammont ta' iktar minn €10,000. Mill-kontenut il-qorti fehmet li r-rikorrenti kienu qegħdin jagħtuh l-aħħar ċans sabiex iħallas l-arretrati ta' kera.
v. permezz ta' ittra ufficjali tat-22 ta' Mejju, 2017, ir-rikorrenti sejħu lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond minħabba li allegaw li, *"inti ilek tokkupa mingħajr titolu minn Jannar 2014"*.
vi. fil-11 ta' Ottubru, 2017 ir-rikorrenti ppreżentaw il-kawża minħabba allegat morożita fil-ħlas tal-kera;
vii. mill-atti ma jirriżultax jekk il-kirja saritx qabel l-1995 jew wara. Kien biss fl-istadju tal-appell li r-rikorrenti qalu li l-kirja hi ta' wara l-1 ta' Ġunju, 1995 u mar-rikors tal-appell ippreżentaw estratti ta' Reġistri Elettorali biex juru li kien biss f'April, 2003 li isem l-appellat deher għall-ewwel darba bħala reġistrat fl-imsemmi fond. Prova li ġiet preżentata mingħajr ma ntalbet l-awtorizazzjoni ta' din il-qorti.
viii. għal xi raġuni l-intimat ma kkontestax il-kawża;
ix. l-uniku xhud li nstema' f'dan il-każ hu r-rikorrent Maurice Borg li sempliċiment qal: *"Iva nikkonferma t-talba li hemm fir-rikors"* u li *"Ma rċevejna l-ebda kera aktar"*, li xehed fl-uniku seduta fejn instemgħu provi (15.12.2017);
x. għas-seduta tat-18 ta' Diċembru, 2017 attenda biss id-difensur tar-rikorrenti, u l-kawża ġiet deċiża fejn il-Bord ċaħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat:

7. Illi permezz tal-ewwel aggravju sidien il-kera jikkontendu li l-Bord kellu jilqa' t-talba fin-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tal-intimat, *ai termini* tal-artikolu 30 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. L-appellat wieġeb illi għalkemm huwa kien waqa' kontumaċi dan ma jfissirx neċessarjament li l-Bord kellu jilqa' t-talbiet attriċi. Jikkontendi li minkejja d-dispost tal-artikolu 30 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord ma setgħax jilqa' t-talba tar-rikorrenti fl-assenza tad-debita prova da dak minnhom allegat;

9. L-artikolu 30 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> *'Sid il-kera jew il-kerrej li jkun notifikat bir-rikors għandu jagħmel l-osservazzjonijiet tiegħu, sew bil-fomm jew bil-miktub, jekk ikollu, fis-smigħ tal-kawża. Iżda, huwa jista' jilqa' dak li jkun hemm fir-rikors billi jwieġeb b'kitba mressqa fir-Reġistru tal-Bord, ikun meta jkun qabel il-jum maqtugħ għas-smigħ tal-kawża.*
>
> ***Jekk fil-jum maqtugħ għas-smigħ tal-kawża ma jkun hemm ebda osservazzjoni b'kuntestazzjoni ta' dak li jkun hemm fir-rikors, il-Bord jilqa' t-talba.'***

10. L-artikolu 46 tal-istess Kap. 69 jipprovdi illi:

> *'(1) Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data:*
>
> ***Iżda l-artikoli 16 sa 45 għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet kollha li jsiru wara l-1 ta' Ġunju, 1995**.'*

11. Il-proviso kienet introdotta permezz tal-Att X tal-2009. Għaldaqstant l-artikolu 30 tal-Kap. 69 japplika wkoll għal dawk il-kirjiet li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Qabel, dik id-diposizzjoni kienet tapplika fi żmien meta l-uniku kompetenza li kellu l-Bord kien li jawtorizza lil sid il-kera biex ma jġeddidx il-kera u jawtorizza tibdil ta' kondizzjonijiet tal-kirja.

12. Mad-daqqa ta' għajn jidher li bl-artikolu 30 il-Bord għandu jdejh marbutin. Pero' f'dan il-każ tressqu provi dokumentarji u xehed l-attur. Il-qorti ma tarax kif a bazi ta' dawk il-fatti l-Bord seta' jagħlaq għajnejh u jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti qiesu xejn mhu xejn. Dan meta tqies li l-provi li hemm huma li l-attur ġie msejjah ghal darba biss għal finijiet tal-artikolu 9 tal-Kap.

69 (jekk il-kirja hi ta' qabel l-1995)[1], u qatt ma ssejjaħ b'att ġudizzjarju għal finijiet tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili (jekk il-kirja hi ta' wara l-1 ta' Ġunju, 1995). Il-liġi tagħmilha ċara f'liema ċirkostanzi sid il-kera jista' jitlob l-awtorizazzjoni li ma jġeddidx il-kirja jew jitlob li l-kirja tinħall minħabba morożita fil-ħlas tal-kera. Jekk il-Bord kellu jilqa' l-ewwel tlett talbiet a bażi tal-provi li ressqu r-rikorrenti, kien ikun qiegħed jiddikjara li l-inkwilin ġie nterpellat bil-mod li trid il-ligi meta mill-provi hu ċar daqs il-kristall li ma kienx. Għaldaqstant, il-Bord għamel sew li ċaħad l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti.

13. Lanqas mhu sew li r-rikorrenti jinqdew bl-appell biex iressqu provi li faċilment setgħu jressquhom quddiem il-Bord Li Jirregola, u ntiżi biss biex jipprovaw iġibu fix-xejn ir-raġunament tal-Bord Li Jirregola l-Kera. Ir-riċerka għanda ssir qabel tiġi ntavolata l-kawża u mhux wara li tinqata' s-sentenża. Jekk l-appellanti riedu jagħtu prova li l-kirja oriġinali kienet ta' wara l-1 ta' Ġunju, 1995 kellhom kull opportunita' li jagħmlu hekk quddiem il-Bord. Il-proċeduri tal-appell m'għandhomx iservu biex jirrimedjaw għan-negligenza tar-rikorrenti. Dan ma kienx xi każ fejn wara s-sentenza r-rikorrenti skoprew dokumenti li ma kinux jafu bihom. Inoltre, peress li qegħdin fi stadju tal-appell, l-appellat ma kellu l-ebda opportunita li jirribattihom u l-ebda parti m'għandha titqiegħed fi żvantaġġ minħabba l-aġir ta' parti oħra.

14. L-appellanti jikkontendu ukoll li ġialadarba l-Bord kellu dubju dwar punt legali ta' din ix-xorta, il-Bord kien messu uża l-poteri tiegħu sabiex jissolleċita l-produzzjoni tad-dokument, u kien messu wkoll tahom l-opportunità sabiex jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar dan il-punt. Jinvokaw ukoll l-artikolu 732A tal-Kap. 12 u diversi deċiżjonijiet tal-Qrati nostrali.

15. Hu l-obbligu tal-partijiet li jagħmlu l-każ tagħhom u mhuwiex ir-rwol tal-awtorità ġudizzjarja li tagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet jew lakuni tal-partijiet. Għalkemm m'hemm xejn li jimpedixxi lill-Bord milli jitlob li ssir il-prova li jidhirlu meħtieġa sabiex ikun f'posizzjoni aħjar li japprezza l-fatti tal-kawża, madankollu mhemm l-ebda obbligu li jirrimedja għan-nuqqas ta' xi parti billi jgħidilha x'għandha tagħmel. Hu għal kollox inaċċettabbli li parti li tkun assistita minn avukat, tipprova jfarfar ir-responsabbilta' billi tgħid li l-Bord kellu jgħidlu x'għandu bżonn.

16. Madankollu kif diġa' ngħad, irrispettivament jekk il-kirja saritx qabel jew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, ma kien ser jibdel xejn mill-eżitu finali tal-kawża.

[1] Il-qorti taqbel mal-Bord li qal, *"Jingħad fl-istess ittra li huwa ġie interpellat anki verbalment sabiex iħallas iżda ebda dettalji ta' kif u meta tali allegati interpellazzjoni seħħew ma jingħadx u ma ġiex spjegat lil dan il-Bord"* (l-ittra li l-Bord kien qiegħed jirreferi għaliha hi dik li tinsab a fol. 23).

Fir-rigward tat-teżi tar-rikorrenti li l-kirja kienet ta' wara l-1 ta' Ġunju, 1995, is-sejħa li saret bl-ittra uffiċjali tat-22 ta' Mejju 2017 ma tistax isservi għal finijiet tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili peress li kull ma ntqal f'dak l-att hu li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond bla titolu u ġiet nterpellat sabiex joħroġ minn hemm u jħallas kumpens *"għall-okkupazzjoni illeċita minn Jannar 2014 sal-lum"*.

17. Permezz tal-aħħar aggravju l-appellanti jilmentaw ukoll li, kontra l-prinċipji tal-ġustizzja naturali, il-Bord ma ta ebda spjegazzjoni għaċ-ċaħda tat-talba sabiex jiddikjara li l-intimat appellat hu debitur fil-konfront tagħhom fl-ammont ta' €11,008 jew ammonti oħra verjuri u sabiex jikkundanna lill-intimat iħallashom l-istess ammont.[2] Jgħidu li abbażi tal-provi prodotti l-Bord kellu jilqa' t-talba ġialadarba ppruvaw li ma tħallsux u tali prova ma ġietx kontestata.

18. Irid jiġi determinat għalhekk, jekk fin-nuqqas tal-akkoljiment tat-talbiet l-oħra, il-Bord setax jilqa' ir-raba' talba tar-rikorrenti għall-ħlas ta' €11,008 jew ammonti verjuri rappreżentanti ħlasijiet tal-kera li ma ġewx onorati mill-intimat u l-ħames talba' sabiex l-intimat jiġi kundannat iħallas l-istess ammont lir-rikorrenti appellanti.

19. Fis-sentenza tal-Bord il-qorti ma jidhirx li semma r-raġuni li wasslu sabiex jiċħad ir-raba' u l-ħames talbiet.

20. Fil-fehma tal-qorti ma kien hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jilqa' r-raba' u l-ħames talba sabiex l-intimat jiġi dikjarat debitur tas-sidien fl-ammont ta' €11,008, rappreżentanti ħlasijiet ta' kera u jiġi kundannat iħallas l-istess. Dan speċjalment in vista tal-fatt li: (i) Maurice Borg ikkonferma bil-ġurament ir-rikors promotur fejn hemm spjegat dwar l-arretrati tal-kera, u (ii) dak li ntqal jidher korraborat b'dokumenti (fol. 14 – 22);

21. L-appellat wieġeb għal dan l-aggravju sempliċement billi kkontenda li l-i*statements* bankarji eżebiti mir-rikorrenti mhumiex prova ndiskutibbli tal-ħlasijiet o meno tal-iskadenzi tal-kera effettwati mill-appellant peress li l-ħlas relattiv dejjem setgħa ukoll sar in kontanti jew b' ċekk. Kif diġa ingħad, id-dokumenti eżebiti flimkien max-xhieda ta' Maurice Borg jagħmlu prova sal-grad rikjest mil-liġi. L-intimat kien notifikat bil-proċeduri quddiem il-Bord iżda la deher u lanqas wieġeb. Dan apparti li fit-tweġiba l-appellat qiegħed biss jispekula li setgħu saru pagamenti.

---

[2] Minkejja li l-appellanti jirreferu għal dawn bħala t-tielet u r-raba' talbiet dawn huma effettivament ir-raba' u l-ħames talbiet.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-appell billi:

1. **Tiċħad l-aggravji tal-appellanti b'riferenza għall-ewwel tlett talbiet tar-rikors promotur.**
2. **Tilqa' l-aggravju relatat mar-raba' u ħames talba, u tvarja s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-18 ta' Jannar 2018 billi tikkundanna lill-intimat jħallas lir-rikorrenti s-somma ta' ħdax-il elf u tmien ewro (€11,008) arretrati ta' kera għall-perjodu li jissemma fir-rikors promotur, bl-imgħax mid-data tan-notifika tar-rikors promotur.**
3. **Għal kumplament tikkonferma s-sentenza tal-Bord, b'dan li l-ispejjeż taż-żewg istanzi jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.**

Anthony Ellul.