Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 99/2015

Clara Hobbs, Raymond Bonnici, Jo Ann Camilleri, Marie Farrugia, Anne Tabone, Martin Manduca, Louise Morley, Anthony Manduca, Clare Arrigo, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Bernadette Apap Bologna, Anne Bonnici, Anthony Darmanin, Cora Rossi, Marie Therese Darmanin, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella muscat, Josef Formosa Gauci, Louis Bellizzi, Cecilia Pace O'Shea, Myriam Cassar Torregiani, Dora Galea, Tanya Bellizzi, Irene Christ, Philip Manducat, Sarah mart Kenneth Paris, Victror Manduca, u Simon Manduca

Vs

Stephen Palmier

15 ta' April, 2019.

1. B'sentenza tat-3 ta' Lulju, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenut li taqra:

> *"2. Illi wkoll in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ir-rikors promotur huwa irritu u null stante illi ma jsegwix dak li jipprovdi b'mod tassattiv l-Artikolu 25 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta".*

2. Il-motivazzjoni tal-Bord hi:

> *"Illi t-tieni eccezzjoni tal-intimat tghid: "Illi wkoll in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikors promotur huwa irritu u null stante illi ma jsegwix dak li jipprovdi b'mod tassattiv l-Artikolu 25 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.".*
>
> *Illi huwa ben saput illi l-Bord jista' jitlob korrezzjoni fejn in-nuqqas fil-fatt ma jwassalx ghan-nullità tar-rikors. Dan anke fid-dawl tal-fatt illi l-proceduri quddiem il-Bord huma informali u ma humiex kolpiti bil-formalità rikjesta quddiem Qrati ohra, u dan ghaliex hekk kien specifikatament mahsub mil-legislatur u rifless fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
>
> *Illi r-rikorrenti jsostnu li r-rikors mhux null u fil-fatt prezentaw rikors fit-30 ta' Jannar 2018 sabiex dan il-Bord jghogbu jordna korrezzjoni. L-intimat irrisponda ghal tali rikors bir-risposta tieghu tas-16 ta' Frar 2018, fejn sostna li l-kaz odjern ma hux kaz ta' kjarifika fejn tista' tintalab korrezzjoni u tali talba tigi milqugha, izda fil-kaz odjern si tratta minn element mehtieg mil-ligi illi thalla barra u ghalhekk kien nieqes ab initio u konsegwentament ma tistax issir korrezzjoni. L-intimat isostni li hawn si tratta minn taghrif mehtieg taht l-Artikolu 25 illi fil-fatt ma inghatax.*

Illi r-rikorrenti jghidu li r-rikors ma hux null minkejja li ma fihx tali dikjarazzjoni dwar l-iskadenza tal-perjodu tal-kera. L-intimat jghid li tali nuqqas igib in-nullità tar-rikors ghaliex tali dikjarazzjoni hija mehtiega sine qua non.

Illi l-Artiklu 25 tal-Kapitolu 69 jghid:

………

Illi mill-atti fil-fatt jirrizulta li r-rikors promotur ma jindikax iz-zmien meta tiskadi l-kirja u ghalhekk iz-zmien meta l-intimat huwa obbligat li jhallas il-kera. Illi l-formola B, taht l-Artikolu 25 tirrikjedi li tali skadenza tkun precizata fir-rikors promotur. Illi l-kawza in ezami hija kawza ghall-hlas tal-kera u arretrati tal-kera. Illi l-kirja odjerna ma kinitx inghatat mill-istess rikorrenti li huma s-sidien izda mic-censwalist, li wkoll ma kienx ic-cenwalist originali. Illi ghalhekk kien aktar mehtieg f'dawn ic-cirkostanzi illi r-rikorrenti jimxu ma' dak li titlob il-ligi.

Illi l-eccezzjoni tal-intimat hija wkoll bbazata fuq dan il-punt fis-sens ukoll illi huwa fix-xhieda tieghu a folio 59 ighid illi huwa mhux ma jridx ihallas il-kera izda ma jridx ihallas taz-zmien li diga' hallas ghalih.

Illi fid-dawl ta' dan kollu, l-Bord huwa tal-fehma li din l-eccezzjoni ghandha tigi milqugha ghaliex fil-fatt fil-kaz in ezami din l-eccezzjoni ma tirrigwardax kjarifika izda tirrigwarda element mehtieg mil-ligi li huwa nieqes fir-rikors promotur.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' din it-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat u jiddikjara r-rikors null stante li nieqes minn wiehed mill-elementi mehtiega mil-ligi.

Spejjez tal-ewwel eccezzjoni a karigu tal-intimat u l-ispejjez tat-tieni eccezzjoni a karigu tar-rikorrenti".

3. B'rikors prezentat fit-23 ta' Lulju, 2018 l-atturi appellaw mis-sentenza, bl-aggravji jkunu li:

   i. Ma nghatawx smiegh xieraq;
   ii. Ir-rikors li bih intalbet korrezzjoni gie michud wara li kienet inghatat is-sentenza;
   iii. Ir-rikors li bih intalbet korrezzjoni fir-rikors promotur ma kellux ikun michud;
   iv. Ma kienx hemm bazi legali sabiex il-Bord jiddikjara li r-rikors promotur hu null;
   v. Hemm il-morozita, u dan ghal finijiet tat-tielet eccezzjoni li biha l-konvenut sostna li, *"it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, hekk kif ghandu jirrizulta kjarament mill-provi u mix-xhieda ttul il-mori tal-proceduri odjerni"*.

4. Il-konvenut ma pprezentax twegiba.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

5. L-atturi ppproponew il-kawza sabiex jitterminaw kirja li l-konvenut ghandu tal-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta minhabba li allegatament qatt ma hallas kera mill-1 ta' Dicembru, 1997 sal-1 ta' Ottubru, 2015 u li skont l-atturi hi fl-ammont ta' tnejn u tmenin elf mija u disgha u erbghin ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€82,149.24). Fir-rikors promotur l-atturi ppremettew, fost'affarijiet ohra li -

   - Huma sidien tal-fond Shop 9, 254, Triq ir-Repubblika, Valletta li kien parti minn fond ikbar soggett ghall-enfitewsi temporanja li ghalqet f'Dicembru, 1997;
   - Il-fond mikri lill-konvenut b'kera ta' Lm1,200 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 15 ta' Settembru, 1994;
   - Il-kera kienet tizdied kull tlett snin b'ammont ta' Lm200 ghal kull sena;
   - Il-konvenut qatt ma hallas kera u ghalhekk hemm arretrati ta' €82,149.24 mill-1 ta' Dicembru, 1997 sal-1 ta' Ottubru, 2015;
   - Qeghdin jitolbu, *"... li l-kirja tinhall u jiehdu lura l-fond a tenur tal-art 9(a) tal-Kap. 69 u l-artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u minhabba l-inadempjenza mat-termini tal-kuntratt ta' kera"*.

6. L-iskrittura ta' lokazzjoni datata 15 ta' Settembru, 1994 tipprovdi li l-kirja hi ghal 3 snin mill-1 ta' Ottubru, 1994, b'kera ta' Lm1,200 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem b'sehh minn dakinhar. Fi klawzola 3 il-kuntratt jikkontempla wkoll tigdid tal-kiri kull tlett snin:

   > *"3. Should the Lessee decide to renew the lease after 30 September 1997, he hereby binds himself to pay the Lessor an increase in rent of Two Hundred Maltese Liri (Lm200.00) with effect from 01 October 1997 and an equivalent increase* ***for each and every three (3) year term thereafter****"*.

7. Artikolu 25 tal-Kap. 69 jipprovdi li rikors sabiex jittiehed lura l-pussess ta' fond fit-tmiem tal-kiri, ghandu jsir il-Formula B tal-Iskeda li hemm f'Kap. 69. Dettall li jrid jitnizzel fir-rikors promotur hi d-data meta jaghlaq il-kiri *"li jkun miexi"*. F'dan il-kaz ir-rikors promotur kien prezentat fil-21 ta' Ottubru, 2015.

8. Imbaghad artikolu 27 tal-Kap. 69 jipprovdi li:

   > *"(1) M'hemm ebda nullita' jekk tigi wzata formula ohra basta li r-rikors ikun fih it-taghrif mehtieg taht l-artikolu 25.*
   >
   > *(2) Il-Bord jista', f'kull zmien, jaghti l-permess li ssir fir-rikors* ***kull korrezzjoni biex taghmel ir-rikors iktar car****"*.

9. Fir-rikors promotur ma tissemmiex id-data meta kien jaghlaq il-kiri li kien miexi fid-data li kien prezentat ir-rikors promotur.

10. **Il-kiri precedenti ghalaq fit-30 ta' Settembru, 2015.**

11. Jirrizulta li fit-30 ta' Jannar, 2018 l-atturi pprezentaw rikors (fol. 77) fejn talbu lill-Bord sabiex jawtorizza korrezzjoni *a tenur* tal-Artikolu 27(2) tal-Kap. 69 sabiex fir-rikors promotur jizdiedu l-kliem, *"liema kera taghlaq fit-30 ta' Marzu u ta' Settembru ta' kull sena"*. B'digriet moghti fit-3 ta' Lulju, 2018 il-Bord cahad it-talba, *"Ghar-ragunijiet indikati fis-sentenza preliminari moghtija illum stess kontestwalment"*.

12. Fis-sentenza l-Bord irraguna li l-artikolu 27 tal-Kap. 69 ma kienx japplika minhabba li dak li ntalab ma kienx, *".... **Kjarifika** izda tirrigwarda element mehtieg mil-ligi li huwa nieqes fir-rikors promotur"*. Kjarifika normalment issir sabiex taghmel xi haga cara jew iktar facli biex tifhem billi taghti iktar dettalji jew taghti spjegazzjoni iktar semplici.

13. Skeda B trid li fir-rikors ikun dikjarat *"**meta jaghlaq** il-kiri li jkun miexi"*. Il-qorti tifhem li fir-rikors promotur trid tinghata d-data meta jkun ser jittermina l-kiri. Data li ma tissemmiex fir-rikors promtur.

14. L-artikolu 25 u 27 ghadhom l-istess kif kienu meta dahlet fis-sehh l-Ordinanza (Kap. 69). Zmien iehor meta ovvjament il-formalizmu kien *the order of the day*. Illum il-gurnata l-affarijiet inbidlu, tant li l-artikolu 175 tal-Kap. 12 jippermetti li jsiru korrezzjonijiet f'atti gudizzjarji diment li ma jsirx tibdil fis-sustanza tal-azzjoni jew fl-eccezzjoni fil-meritu tal-azzjoni. Disposizzjoni li tapplika wkoll quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Sahansitra mhux l-ewwel darba li l-Bord awtorizza korrezzjoni fir-rikors promotur billi sahansitra zdiedet kawzali waqt is-smiegh tal-kawza. Ghalhekk fil-fehma tal-qorti l-artikolu 27, illum il-gurnata, jista' jinftiehem b'dak il-mod. F'kull kaz il-qorti hi wkoll tal-fehma li ma kien hemm xejn x'izomm mill-Bord milli jawtorizza korrezzjoni *ai termini* tal-artikolu 175 tal-Kap. 12. M'hemmx dubju li z-zieda ta' fatt *'meta jaghlaq il-kiri li jkun miexi'* ma kien ser jaghmel l-ebda differenza fis-sustanza tal-azzjoni jew eccezzjoni fil-meritu tal-azzjoni.

15. F'dan il-kuntest il-qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat fit-28 ta' Dicembru, 2001 fl-ismijiet **Victor Licari vs Anthony Portelli**. F'dak il-kaz l-appellant kien ressaq l-aggravju li r-rikors promotur prezentat fil-Bord kien null ghaliex ma kienx fih dikjarat meta jaghlaq il-kiri. Fis-sentenza din il-qorti qalet li t-taghrif li jissemma fil-formola B tal-Iskeda ma kienx mehtieg *ad validitatem*:

> *"fis-sens illi nuqqas f'dan ir-rigward kien iwassal ghan-nullita tar-rikors. Wisq anqas tista taqbel li tali nuqqas ma setax ikun sanat b'korrezzjonijiet awtorizzati mill-Bord a tempo debito. Wiehed ma jistax ma jinnutax illi meta l-ligi timponi illi fir-rikors kellu jsir*

skond il-formola fl-Iskeda, dan ma kienx necessarjament ifisser illi kellha tigi segwita bi precizjoni d-dicitura fih indikata. Kien bizzejjed illi r-rikors stess ikun fih dawk l-elementi mehtiega biex il-Bord ikun jista' jipprocedi bis-smiegh tat-talba u ma kienx eskluz illi r-rikors promotur ikun possibbli li jigu awtorizzati l-korrezzjonijiet biex proprju jipprecizaw elementi li jkunu neqsin jew daqstant cari.

Dan multo magis jista' jsir wara l-emendi li saru ghall-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili bl-Att Numru XIV tal-1995 li kienu jinkludu whud immirati proprju biex jissimplifikaw il-proceduri, inaqqsu n- nullitajiet u jirriducu l-formalizmu. Jinghad ukoll illi z-zieda awtorizzata tad-data meta kienet taghlaq l-iskadenza li jmiss mhux biss ma kenitx tbiddel fis-sustanza l-azzjoni jew l-eccezzjoni fuq il-meritu tal-kawza (Artikolu 175 (1) tal-Kap. 12) imma kienet tinkludi informazzjoni li kienet ben nota lill-kontendenti u kienet semmai mehtiega biss biex tiffacilita' t- trattazzjoni quddiem il-Bord. Dan l-aggravju qed jigi ghalhekk respint. L-appell allura ma jirrizultax sostnut".

16. Il-qorti zzid inoltre li d-data ta' *'meta jaghlaq il-kiri li jkun miexi'* fir-rikors promotur mhi ser taghmel l-ebda differenza meta tikkunsidra li dik id-data ghaddiet minn meta fil-21 ta' Ottubru 2015 l-atturi ipprezentaw ir-rikors promotur.

17. Ghaldaqstant, il-qorti hi tal-fehma li l-Bord zbalja meta laqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenut.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad hawn fuq u filwaqt li thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-3 ta' Lulju, 2018 u d-digriet tat-3 ta' Lulju 2018 li bih giet michuda t-talba ghall-korrezzjoni fir-rikors promotur, u tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta.

Tibghat l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jissokta bis-smiegh tal-kawza fil-meritu, li ghandu wkoll jawtorizza korrezzjoni fir-rikors promotur.

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-konvenut appellat.

Anthony Ellul.