QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ottubru, 2023.

Numru 6
Rikors maħluf numru 998/2022/1 JVC

Rural Properties Limited

v.

Jessica Carabott

1. Dan huwa appell tal-konvenuta minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Novembru 2022 illi, wara li laqgħet talba tas-soċjetà attriċi biex taqta' l-kawża bid-dispensa tas-smigħ, taħt l-artt. 167 *et seqq.* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, laqgħet ukoll talba għall-iżgumbrament tal-konvenuta minn biċċa art illi l-attriċi tgħid illi l-konvenuta qiegħda żżomm mingħajr ma għandha titolu li jiswa fil-liġi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attriċi tgħid illi hija sidt ta' biċċa art maqsuma fi *plots* u tnejn minn dawn il-*plots*, li fuqhom hemm mibnija kamra, kriethom lil terza persuna b'kitba

privata tat-18 ta' Marzu 2015 sabiex jintużaw bħala *beachroom*. Il-kiri sar għal ħames snin b'seħħ mill-1 ta' Ġunju 2014. B'seħħ mill-1 ta' Ġunju 2015, bil-kunsens tal-attriċi u ta' dan it-terz, il-konvenuta "kompliet il-kirja".

3. Wara l-iskadenza li għalqet fit-30 ta' Novembru 2019, il-konvenuta "fuq ordni tal-attriċi stess" ma ħallsitx aktar kera u għalhekk, tgħid l-attriċi, qiegħda żżomm il-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi.

4. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża biex titlob l-iżgumbrament tal-konvenuta u, billi kienet tal-fehma illi l-konvenuta ma kellhiex eċċezzjoni-jiet xi tressaq, talbet illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ taħt il-proċedura sommarja speċjali.

5. B'nota tal-15 ta' Novembru 2022 taħt l-art. 170 tal-Kodiċi ta' Organ-izzazzjoni u Proċedura Ċivili, il-konvenuta ressqet ir-raġunijiet għala dehrilha li kellha titħalla tikkontesta l-kawża iżda l-qorti, billi dehrilha li l-konvenuta ma kellhiex eċċezzjonijiet xi tressaq, laqgħet it-talba għad-dispensa tas-smigħ u laqgħet ukoll it-talba għall-iżgumbrament tal-kon-venuta fi żmien xahar mis-sentenza.

6. Il-konvenuta appellat b'rikors tat-12 ta' Diċembru 2022 li l-attriċi wieġbet għalih fis-17 ta' Jannar 2023.

7. Fit-tweġiba tagħha għall-appell l-attriċi ressqet eċċezzjoni preliminari li trid in-nullità tal-appell billi ma sarx ukoll appell mill-provvediment illi ċaħad it-talba għad-dispensa tas-smigħ.

8. L-art. 143(5) Kod. Proċ. Ċiv. igħid illi nuqqas bħal dak ma jagħmilx null ir-rikors tal-appell, iżda l-appellant għandu jingħata żmien jumejn biex

b’nota jagħti “l-partikolaritajiet meħtieġa mil-liġi u li ma jkunux inġiebu regolarment fir-rikors”. B’nota tal-4 ta’ Lulju 2023 l-appellanti fissret illi qiegħda tappella wkoll mill-provvediment fuq imsemmi u hekk sewwiet in-nuqqas fir-rikors tal-appell.

9. Din l-eċċezzjoni għalhekk ma hemmx għalfejn inqisuha aktar.

10. Eċċezzoni preliminari oħra mressqa mill-attriċi tgħid illi l-konvenuta appellanti ma setgħetx tressaq dokumenti ġodda mar-rikors tal-appell. Din l-eċċezzjoni tressqet għax flimkien mar-rikors il-konvenuta ippreżentat kopji ta’ ittri mingħand l-attriċi b’sejħa għall-ħlas, riċevuti ta’ ħlasijiet u ittra oħra tal-attriċi dwar possibilità ta’ bejgħ tal-proprjetà li dwarha saret il-kawża.

11. L-art. 145 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid ċar illi “Ma jistgħu jinġiebu l-ebda dokumenti ġodda flimkien mar-rikors … ħlief bl-awtorizzazzjoni tal-qorti”.

12. Il-konvenuta la talbet u lanqas kisbet din l-awtorizzazzjoni.

13. Il-qorti għalhekk tordna illi d-dokumenti esebiti mar-rikors tal-appell jinħarġu mill-inkartament.

14. Ngħaddu mela għall-meritu tal-appell. L-ewwel aggravju tal-attriċi jgħid illi l-ewwel qorti ma kellhiex tilqa’ t-talba għad-dispensa tas-smigħ għax

> »it-talba ma taqax fil-parametri [tal-art. 167(1)(*b*) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili] li jgħid lil-iżgumbrament irid isir kontra inkwilin ta’ raba’ jew bini mentri fil-każ odjern [is-soċjetà attriċi] issottomettiet illi … l-esponenti ma għandhiex titolu validu fil-liġi, u din l-għażla saret *ai termini* tal-binarji tal-Kodiċi [Ċivili] u mhux *ai termini* tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta fejn kien ikun aktar konsonanti tenut kont li lokazzjoni hemm.”

15. Ma huwiex ċar sewwasew xi trid tgħid l-appellanti b'dan l-aggravju x'aktarx konfużjonarju. X'aktarx li trid tgħid illi t-talba għal żgumbrament hija msejsa fuq il-premessa illi l-konvenuta ma għadhiex kerrejja għax qiegħda żżomm il-fond "mingħajr ebda titolu validu fil-liġi" u għalhekk it-talba tal-attriċi ma hijiex waħda għall-"iżgumbrament … kontra inkwilin ta' raba' jew bini".

16. Iżda l-art. 157(1)(*b*) ma huwiex maħsub biss għall-"iżgumbrament … kontra inkwilin ta' raba' jew bini" iżda "għall-iżgumbrament ta' kull persuna minn raba' jew minn bini".

17. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

18. Aggravju ieħor igħid illi r-rikors li bih inbdiet il-kawża "ma huwiex indikat kif għandu jkun bħala wieħed ġuramentat imma bħala li huwa "'maħluf' mentri *ai termini* [tal-art. 167(3) Kod. Proċ. Ċiv.] dan għandu jkun kjarament wieħed 'ġuramentat'".

19. Dan l-aggravju huwa fieragħ għall-aħħar, biex ma ngħidux ukoll ridikolu, u ma hemmx għalfejn naħlu ħin fuqu. Ħaġa deplorevoli kif avukat li jrid jitqies li hu avukat serju jippresta s-serviġi tiegħu biex iressaq argumenti bħal dan.

20. Aggravju ieħor igħid illi r-rikors ma jħarisx dak li jrid l-art. 156 (1)(*b*) Kod. Proċ. Ċiv. għax ma fihx ir-raġuni tat-talba.

21. Ir-raġuni fir-rikors hija illi "l-konvenuta ma ħallsitx aktar kera wara l-iskadenza li għalqet fit-30 ta' Novembru tal-2019, fuq ordni tal-attriċi

stess, u għalhekk il-konvenuta qed tokkupa l-*plots* mingħajr ebda titolu validu fil-liġi".

22. L-iżgumbrament mela qiegħed jintalab għax il-konvenuta ma għandhiex aktar titolu biex tkompli tokkupa l-fond, u għalhekk hemm raġuni għat-talba. Jekk imbagħad in-nuqqas ta' ħlas, ladarba sar "fuq ordni tal-attriċi stess" iwassalx biex il-konvenuta titlef it-titolu li kellha hija kwistjoni oħra li tifforma l-meritu tal-aggravju li jmiss.

23. Dan l-aggravju jgħid hekk:

> »… … … ankl jekk ġie, dikjarat il-kontra fit-tieni talba tar-rikorrenti, hija tiddikjara li [*sc.* il-konvenuta] għandha titolu validu fil-liġi u dan għax kif l-istess rikorrenti jiddikaraw li l-kera dovuta ma tħallsitx mhux b'nuqqas tagħha imma "fuq ordni tal-attriċi stess".
>
> »Jiġifieri kienet is-soċjetà attriċi li żammitha fil-ħlas u mhux irrifjutat. Għalhekk ma jsegwix dak li s-soċjetà attriċi ppremettiet, u *cioè* li "għalhekk il-konvenuta qed tokkupa l-*plots* mingħajr ebda titolu validu fil-liġi". … … … din id-dikjarazzjoni waħedha kienet u għadha tim-merita attenzjoni u investigazzjoni. Għax wieħed iwaqqaf mill-ħlas għax kien hemm pagament dovut. Li kieku ma kienx hemm allura bażi u titolu għall-pagament kieku ma kienx jiġi dikjarat dak li nħgad«.

24. Jekk, kif tgħid il-konvenuta, kien hemm "pagament dovut" għax kien hemm titolu, mela l-konvenuta kellha tiddepożita l-ħlas ladarba l-attriċi "ordnatilha" ma tħallasx, jew, aħjar, irrifjutat il-ħlas. Għalkemm ir-rikors promotur tal-attriċi ma jgħidx hekk espressament – għax ir-rikors promotur ukoll fih in-nuqqasijiet tiegħu – il-qorti tifhem illi l-attriċi rrifjutat il-ħlas wara t-30 ta' Novembru 2019 għax kif jidher mill-kitba tat-18 ta' Marzu 2015[1] il-kiri kien għal ħames snin mill-1 ta' Ġunju 2014 u għalhekk kien ġà għalaq fil-31 ta' Mejju 2019. Il-fatt illi l-konvenuta obdiet l-"ordni" tal-attriċi biex ma

1 *Fol.* 10

tħallasx ifisser illi qablet magħha illi l-kirja ntemmet; li ma kienx hekk kienet tiddepożita l-kera.

25. Dan l-aggravju wkoll għalhekk huwa miċħud.

26. L-aggravju li jmiss igħid illi "hemm ukoll kontradizzjoni fit-termini ta' dak li ngħad fir-rikors promotur" għax "l-iskrittura privata ġiet iffirmata ma' Lawrence Curmi mhux magħha [*viz.* mal-konvenuta]. Però sussegwentement dahlet l-esponenti [il-konvenuta]". L-aggravju jkompli hekk:

> »Dan qed jingħad għax l-esponenti ma taqbilx fis-sustanza għax għalkemm l-imsemmija qorti tiddikjara li "*Stante* li llum il-ġurnata jirriżulta illi t-titolu kemm fuq it-titulari tal-iskrittura *cioè* Lawrence. Curmi skadiet u wkoll ma jirriżulta l-ebda titolu fuq bintu l-intimata Jessica Carabot, il-qorti tqis illi t-talbiet tar-rikorrenti sabiex l-intimata tiġi żgumbrata mill-fond in kwistjoni huma ġustifikati u se tgħaddi biex tilqa' l-istess", … fil-fatt ma kkunsidratx il-punt li l-imsemmija soċjetà attriċi kienet qiegħda tirrilaxxja riċevuta tal-kera tal-post fuq l-intimata. Mhux biss, imma anqas ma saret il-firda fil-persuni. Għax dak li jgħodd għal Lawrence Curmi ma jgħoddx għaliha.
>
> »Fl-atti preżenti jidher ċar li hija kienet rikonoxxuta bħala inkwilina imma ma saritx l-assenjazzjoni tat-titolu ta' lokazzjoni li kellu missierha skont il-liġi. Konsegwentement huwa ċar li twieled għaliha titolu separat u distint. Wieħed li ma setax jiġi injorat. Wieħed li minn eżami tal-irċevuti u l-korrispondenza jindikaw li ngħatat titolu ta' lokazzjoni li għadu qiegħed jiġi sottomess eżistenti.«

27. Għalkemm ir-riċevuti u korrispondenza msemmija f'dan l-aggravju tneħħew mill-inkartament[2], ma huwiex kontestat mill-attriċi illi l-konvenuta "kompliet il-kirja konċessa mill-attriċi lil Curmi".

28. Jekk, iżda, kif tgħid il-konvenuta, iċ-ċessjoni tal-kirja minn Curmi lilha ma tiswiex għax ma saritx bil-miktub kif irid l-art. 1470(1) Kod. Ċiv., u għalhekk il-kirja lilha hija kirja ġdida, dik il-kirja hija nulla kif igħid l-art. 1531A(2) Kod. Ċiv. għax ma saritx b'kitba li fiha l-istipulazzjonijiet li jrid l-art. 1531A(1).

---

[2] Para. 13, *supra*

29. Il-kirja lill-konvenuta jew intemmet kif ingħad fuq[3] jew ma tiswiex, u f'kull każ għalhekk il-konvenuta llum ma għandhiex titolu.

30. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

31. L-aħħar aggravju jgħid hekk:

> »… … … tant hija l-inkwilina tal-post li l-imsemmija soċjetà attriċi bagħtet lilha fl-10 ta' Ġunju 2021 offerta biex tixtri l-istess permezz ta' ittra datata 10 ta' Ġunju 2021.. Offerta li l-esponenti ngħatat proprju għax għad għandha titolu fuq l-istess u, għal kuntrarju ta' dak sottomess mir-rikorrenti l-lokazzjoni ma skadietx. Għax wieħed is-soltu ma jressaqx talbiex simili f'ċirkostanzi fejn qed jingħad li ma għandux titolu. Mhux biss, anqas ma hemm riserva li dan qiegħed jsir indipendentement mit-titolu. Minn qari tagħha qiegħed jiġi sottomess li l-istess rikorrenti kienu qed jaċċettaw li l-esponeti għandha titolu validu fil-liġi.«

32. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq dokument li, għar-raġunijiet mogħtija fuq[4], ma huwiex fl-atti. Dan hu biżżejjed biex l-aggravju jiġi miċħud. F'kull każ, iżda, offerta ta' bejgħ ma ssirx biss lill-kerrejja, u jekk sid joffri li jbigħ proprjetà lil xi ħadd ma jfissirx b'hekk li qiegħed jagħraf li dak li lilu ssir l-offerta huwa kerrej tal-proprjetà li qiegħed joffri li jbiegħlu.

33. Dan l-aħħar aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

34. Inċidentalment, għandu jingħad illi fin-nota magħmula għall-għanijiet tal-art. 170(1) Kod. Proċ. Ċiv. il-konvenuta ressqet eċċezzjoni ta' inkompetenza tal-qorti. Presumibbilment din l-eċċezzjoni tressqet għax il-kawża saret quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili flok quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, kif irid l-art. 16(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini

---

[3] Para. 24, *supra*

[4] Para. 11 *et seq*, *supra*

[“Kap. 69”]. L-ewwel qorti ma qistix din bħala raġuni tajba biex tħalli lill-konvenuta tikkontesta l-kawża, u aggravju dwar hekk ma tressaqx.

35. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell, li tqisu x’aktarx fieragħ, u tikkonferma s-sentenza appellata, b’dan illi t-terminu għall-iżgumbrament jibda għaddej mil-lum.

36. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; dawk ta’ dan l-appell tħallashom il-konvenuta appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da