Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell 119/2015AE

Kummissarju tal-Artijiet

Vs

Mary Gauci

It-Tnejn, 23 ta' Novembru 2015.

Permezz ta' rikors prezentat fit-13 ta' April 2015, ir-rikorrenti Mary Gauci ipprezentat rikors quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) fejn talbet lill-qorti tiddikjara li t-talba tal-intimat bhala nfondata. Fil-fatt fis-26 ta' Marzu 2015 l-intimat, illum appellat, kien ipprezenta ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 466 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) u li permezz taghha sejjah lill-appellanti sabiex thallas is-somma ta' €5,483.57 hlas ta' kera fuq tenement numru 052234 Room Pill-Box Site A, tal-Ibragg, Siggiewi ghall-perjodu bejn l-1 ta' Marzu 2008 sal-31 ta' Awissu 2015. L-appellanti kienet qeghda tikkontesta t-talba tal-appellat minhabba:-

1) Preskrizzjoni (Artikolu 2156 (c) u Artikolu 2149(c) tal-Kodici Civili);
2) Il-kirja kienet inghatat lil tnejn min-nies ohra u ghalhekk ma setatx issir pretenzjoni fil-konfront tal-appellanti biss;
3) Il-kirja kellha terminu ta' sena b'effett mit-28 ta' Frar 2007. Il-kera thallset. It-talba ghall-hlas ta' kera mis-sena 2008 sal-2015 hi ghal kollox infondata peress li l-kuntratt ta' kera intemm wara sena u ma giex imgedded.

B'decizjoni tad-29 ta' Lulju 2015 l-ewwel Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti fir-rigward tas-somma ta' €1,781.90 li kienet tirraprezenta l-kera mill-1 ta' Marzu 2008 sal-31 ta' Awissu 2010 u ddikjarat it-talba bhala nfondata ghaliex preskritta skond l-Artikolu 2156(c) tal-Kodici Civili, filwaqt li cahdet it-talba fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta' €3,563.95 rapprezentanti kera ghall-perjodu mill-1 ta' Settembru 2010 sal-31 ta' Awissu 2015 u s-somma ta' €137.72 spejjez legali.

Ir-rikorrenti appellat mid-decizjoni tal-qorti. L-aggravji huma:-

1. L-intimat kien ipprezenta twegiba fejn iddikjara li kien qieghed jirtira l-ittra ufficjali li pprezenta fis-26 ta' Marzu 2016. Fatt li gie njorat mill-ewwel qorti. Fil-fatt l-intimat ipprezenta procedura ohra kontra l-appellanti (1102/15) sabiex jikkoregi l-izball li kien ghamel.
2. M'hemmx solidarjeta bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini l-ohra.

3. L-ewwel qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi.
4. L-ewwel qorti zbaljat meta poggiet il-piz tal-ispejjez fuq ir-rikorrenti.

L-appellat wiegeb li huwa jaqbel mad-decizjoni tal-ewwel qorti u kellha tigi kkonfermata.

Wara li l-qorti rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet, tosserva:

1. Quddiem l-ewwel qorti fil-verbal tas-seduta tat-18 ta' Mejju 2015 (fol. 17) kien gie ddikjarat:

   "Jirrizulta li giet pprezentata risposta l-Gimgha 15 ta' Mejju 2015".

   Pero' din it-twegiba ma tinsabx fl-atti tal-ewwel qorti, ghalkemm issa jirrizulta li dakinhar l-intimat kien pprezenta twegiba fejn iddikjara:-

   "Illi permezz tal-prezenti qieghed jirtira l-effetti tal-ittra ufficjali mahruga minnu nhar is-26 ta' Marzu 2015 fil-konfront ta' Mary Gauci, fir-rigward ta' arretrati ta' kirjiet dovut fuq bicca raba' fis-Siggiewi.

   Illi in vista tac-cirkostanzi tal-kaz, il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed umilment jitlob li l-ispejjez jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet".

   Fil-verbal tas-seduta tal-14 ta' Lulju 2015 gie ddikjarat:

   "Il-Qorti tinnota illi nonostante d-digriet tal-15 ta' April 2015 u minkejja l-Kummissarju gie notifikat bir-rikors promotur, l-istess Kummissarju naqas li jipprezenta risposta u l-qorti ghalhekk tordna l-prosegwiment tal-kawza" (fol. 18).

   Fid-decizjoni tal-ewwel qorti m'hemmx riferenza ghat-twegiba tal-intimat u fid-decizjoni osservat:

   "Rat li ghalkemm il-Kummissarju tal-Artijiet kif ukoll l-Avukat Generali gew notifikati bir-Rikors promotur, ma giet ipprezentata l-ebda Risposta" (fol. 25).

   Ghalhekk hu evidenti li t-twegiba qatt ma ngiebet a konjizzjoni tal-ewwel qorti.

   Ghalkemm jirrizulta li t-twegiba giet prezentata wara li kienu skadew l-ghoxrin (20) gurnata kontemplati fl-Artikolu 466(3) tal-Kap. 12 peress li l-intimat kien

giet notifikat bir-rikors fit-22 ta' April 2015, jibqa' 'l fatt li ghal finjiet ta' dawn il-proceduri b'dak li ddikjara l-intimat ma kienx hemm iktar htiega li l-qorti tittratta u tiddeciedi dwar il-meritu. Tant dan hu minnu li l-appellat stess iddikjara li wara l-ittra ufficjali tas-26 ta' Marzu 2015 u waqt li kien hemm pendenti l-proceduri quddiem l-ewwel qorti:

"…. il-Kummissarju tal-Artijiet iddecieda li jressaq ittra ufficjali gdida ai termini tal-Artikolu 466 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta kontra t-tliet persuni li kienu kkuntrattaw l-obbligu tal-kirja mieghu – u cioe kontra Mary Gauci, Anton Zammit u Rosa Zammit, liema proceduri ghadhom pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati diversament presjeduta" (fol. 14).

F'dak l-istadju kien ghadu rilevanti biss il-kap tal-ispejjez. Spejjez li fir-rigward tal-proceduri quddiem l-ewwel qorti, fil-fehma ta' din il-qorti kellu jaghmel tajjeb ghalihom il-parti l-kbira taghhom il-Kummissarju tal-Artijiet meqjus li:-

i. Ir-rikorrenti kellha terminu li fih kellha tipprezenta r-rikors biex tikkontesta l-ittra ufficjali li l-intimat ipprezenta *ai termini* tal-Artikolu 466 tal-Kap. 12. Inoltre, ma jirrizultax li qabel ipprezenta r-rikors kienet giet infurmata bil-posizzjoni li ha l-intimat.
ii. Kien biss wara li gew intavolati l-proceduri li l-intimat iddikjara li kien qieghed jirtira l-pretensjoni li ghamel permezz tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Marzu 2015.
iii. L-intimat ma deherx ghas-seduti[1].

Min-naha l-ohra r-rikorrenti ghandha taghmel tajjeb ukoll ghal parti mill-ispejjez peress li qatt ma gabet a konjizzjoni tal-qorti x'kien jinghad fit-twegiba tal-Kummissarju tal-Artijiet, minkejja li hu evidenti li kienet taf biha tant li:-

i. Ghas-seduta tat-18 ta' Mejju 2015 deheru biss ir-rikorrenti u d-difensur taghha u ssemma li kienet giet prezentata twegiba fil-15 ta' Mejju 2015. Il-qorti fehemet li dak it-taghrif inghata lill-qorti mid-difensur tar-rikorrenti.
ii. Mar-rikors tal-appell giet prezentata kopja tat-twegiba, li tidher li kien id-dokument li kellu jinghata lid-difensur tal-appellanti ghal finijiet ta' notifika[2].

Dan in-nuqqas wassal sabiex fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2015 xehedet ir-rikorrenti u l-ewwel qorti tat sentenza fil-meritu meta ma kienx hemm bzonn.

[1] Sar smiegh fit-18.5.2015, 14.7.2015 u 29.7.2015.
[2] Fis-seduta tal-lum l-appellanti pprezenta kopja tal-original tat-twegiba li pprezenta l-Kummissarju tal-Artijiet.

Li kieku l-qorti nghatat it-taghrif m'hemmx dubju li l-ispejjez kien ikollu jaghmel tajjeb ghalihom kollha l-intimat gialadarba kien biss waqt il-proceduri li rtira l-pretensjoni maghmul bl-ittra ufficjali tas-26 ta' Marzu 2015.

Mehud in konsiderazzjoni dak li nghad hawn fuq il-qorti ser tordna li l-ispejjez jinqasmu in kwantu ghal 25% a karigu tal-appellanti u 75% a karigu tal-appellat.

2. Fir-rigward tal-ispejjez relatati mal-appell, il-qorti ser tordna li l-ispejjez jinqasmu fl-istess proporzjon in kwantu:-

i) Kien id-dmir tal-Kummissarju tal-Artijiet li jassigura li t-twegiba li pprezenta fil-15 ta' Mejju 2015 kienet fl-atti jew ghallinqas jattendi ghas-seduti u jinforma lill-qorti bil-posizzjoni tieghu.

ii) Minkejja li mill-atti tal-ewwel qorti kien evidenti li l-ewwel qorti ma ngabitx a konjizzjoni ta' x'kien iddikjara l-Kummissarju tal-Artijiet, fit-twegiba tal-appell argumenta li d-decizjoni tal-ewwel qorti kellha tigi konfermata. Dan meta hu stess kien diga' rtira l-pretensjoni li ghamel permezz tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Marzu 2015 u minflok ipprezenta ittra ufficjali ohra *ai termini* tal-Artikolu 466 tal-Kap. 12 fejn din id-darba ghamel l-istess pretensjoni pero fil-konfront ta' tlieta min-nies[3]. Ragunament li hu kontradittorju ghal posizzjoni li ha quddiem l-ewwel qorti.

iii) Bin-nuqqas tal-appellanti li tgharraf lill-ewwel qorti x'kien iddikjara l-appellat fit-twegiba tal-15 ta' Mejju 2015, esponiet lilha nnifisha bla bzonn ghall-periklu li fil-meritu d-decizjoni tkun kontra taghha. Fatt li fil-fatt gara u ghalhekk l-appellanti stess gabet lilha nnifisha fis-sitwazzjoni li kellha tappella mid-decizjoni tad-29 ta' Lulju 2015.

Ghal dawn il-motivi:-

1. **Thassar id-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tad-29 ta' Lulju 2015 u tiddikjara li bid-dikjarazzjoni li ghamel il-Kummissarju tal-Artijiet gie ezawrit il-meritu tar-rikors prezentat fit-13 ta' April 2015.**
2. **Tordna li l-ispejjez taz-zewg istanzi jinqasmu in kwantu ghal 25% a karigu tal-appellanti u 75% a karigu tal-appellat.**

Anthony Ellul.

---

[3] Inkluz l-appellanti.