Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 99/2011AE

Nazzareno Fenech u John Vella

Vs

Carmelino Borg

L-Erbgha, 16 ta' Dicembru 2015.

Permezz ta' rikors prezentat fit-3 ta' Ottubru 2011, ir-rikorrenti talbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex:-

"… (1) jiddikjara u jiddeciedi li t-titolu ta' lokazzjoni li kellu l-intimat fuq il-garage Borg Tyre Service, fi Triq Emvin Cremona, San Gwann, illum skada u li ghalhekk l-istess intimat qieghed jokkupa tali garaxx minghajr titolu; (2) konsegwentement jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess garaxx; u (3) ghal finijiet ta' tali zgumbrament jiffissa lill-intimat terminu qasir u perentorju".

L-intimat wiegeb (fol. 7) li t-talbiet ghandhom jigu michuda ghaliex il-kirja kif koncessa ma setghet qatt tigi terminata bil-mod ta' kif qed jippretendu r-rikorrenti.

B'sentenza tas-16 ta' Jannar 2014, il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talbiet tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza. L-aggravji huma:-

1. Il-Bord zbalja meta qal li r-rikorrenti kienu qeghdin isostnu li l-kuntratt huwa null. Kuntrarjament ghal dak li qal il-Bord, it-tezi tal-appellanti minn dejjem kienet li l-klawzola ghal zmien indefinit biss kienet nulla u mhux li l-kuntratt kollu. Ladarba mhux possibbli li jkun hemm kirja ndefinita, japplika l-Artikolu 1532(1) tal-Kodici Civili.
2. Il-Bord kien zbaljat meta qal li l-kirja kienet ghadha ghaddejja minhabba li sidien il-kera naqsu milli javzaw lill-inkwilin li ma kienux qeghdin jaccettaw ic-cheque tal-kera.

L-intimat wiegeb:-

1. Kif tajjeb irritjena l-Bord, dak li qed jippretendu l-appellanti guridikament u legalment huwa skorret u dana ghaliex l-Bord ma setax ikun selettiv f'parti biss ta' ftehim jekk ma jigix issindikat l-ftehim kollu fl-intier tieghu, dwar *nullita o meno*. Il-Bord kellu jara fil-koncessjoni tal-kirja anke cirkostanzi ohra li setghu juru x'kienet l-intenzjoni

tal-partijiet dwar iz-zmien u l-perjodu tal-kirja. Huwa minhabba f'dan l-element li l-Bord ma setax ikun selettiv fl-apprezzament tieghu dwar xi parti mill-ftehim lokatizju. Illi sfortunatament, anke fir-rikors tal-appell taghhom ir-rikorrenti donnhom jippretendu li huma kellhom jiddetaw lill-Qorti/Bord x'punti ghandhom jigu mistharrga jew le, izda l-argumenti tal-esponenti ma ghandhomx jigu kkunsidrati u dana jinghad ghaliex fir-rikors tal-appell imkien ma wiehed isib referenza ghad-difiza tal-appellat, tezi li giet imhaddna kwazi fl-intier taghha mill-Bord.

2. L-artikolu 1532[1] tal-Kodici Civili ma japplikax ghal dan il-kaz. Illi gie rilevat ukoll illi klawzola numru wiehed [1] tal-ftehim lokatizju, tghid espressament li l-kirja saret *'Ghal skopijiet ta' kummerc. Huwa assolutament projbit kull uzu iehor.'* Ghalhekk certament l-appellanti ma jistghux jitolbu l-fond ghalihom infushom. Inghad ukoll li ma saret ebda allegazzjoni li l-esponenti kiser xi obbligazzjoni tal-imsemmi ftehim lokatizju.
3. Illi l-esponenti jirritjeni li kif tajjeb irritjena l-Bord, l-appellanti ghandhom diffikulta insormontabbli ohra, u dan peress li huma dejjem accettaw il-kera minghand l-esponenti. Illi inghad li l-esponenti appellanti jhallas kera li hija pjuttost gholja ghal fond in kwistjoni. Donnu li l-appellanti kienu spinti minn zewg gibdiet u cioe li xtaqu jiehdu l-post battal izda fil-frattemp ftit li xejn xtaqu jirrinunzjaw ghal hlas tal-kera;
4. Illi huwa pacifiku li c-cekkijiet bil-hlas tal-kera lilhom mibghut ma ssarfux u dana ghaliex l-esponenti vverifika dan il-punt mal-banek tieghu, izda pero' c-cekkijiet bhala cekkijiet ma gew rifjutati qatt u ma gewx ritornati lill-esponenti qatt u ghalhekk ir-ragunament kif tajjeb qal li l-Bord huwa li l-kirja ghandha tigi meqjusa bhala li giet accettata. *Una volta* li wiehed jasal ghal dan il-fatt allura anke dana biss, ossia l-accettazzjoni tal-kirja, ikompli jxejjen it-tezi tal-appellanti b'mod li anke azzjoni quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili dwar il-punt tan-nullita' llum il-gurnata tkun wahda inutli.

<u>Fatti.</u>

i. Permezz ta' skrittura privata tat-18 ta' Frar 2000, ir-rikorrenti krew lill-intimat il-fond St. Joseph Garage, Triq Willie Apap, San Gwann sabiex jintuza ghall-kummerc.
ii. Fi klawzola 2 jinghad li l-kirja hi *"ghal zmien indefinit"*.
iii. Fi klawzol 3 jinghad li l-kera hi ta' Lm3 kuljum, pagabbli kull xahar bil-quddiem. Wara kull hames snin, il-kera tizdied b'Lm1.75.
iv. Permezz ta' ittra datata 29 ta' Awissu 2011 (fol. 4), sidien il-kera nfurmaw lill-intimat li meta kien ser jiskadi x-xahar ma kienux ser igeddu l-kirja. Ghalhekk interpellawh sabiex wara s-17 ta' Settembru 2011, johrog mill-fond.

<u>L-ewwel aggravju</u>.

1. Fis-sentenza l-Bord telaq mill-premessa li r-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-kuntratt ta' lokazzjoni hu null, u osserva:

"Dana ma jfissirx izda illi b'daqshekk xi wahda mill-kontraenti tista' tiddeciedi hi, b'mod unilaterali, li l-ftehim huwa null aktar u aktar meta l-parti l-ohra temmen li l-ftehim huwa validu. Dik hija kwistjoni li ghandha tkun devoluta ghar-rizoluzzjoni quddiem tribunal [recte, qorti]. Issa gie deciz f'kawzi ohra minn dan il-Bord li dik hija materja li tezorbita mill-kompetenza tieghu".

2. Wara li l-qorti rat l-atti, tosserva:-

i. Fir-rikors promotur, is-sidien qatt ma ddikjaraw li l-kirja kienet nulla. Filwaqt li ghamlu riferenza ghall-klawzola numru 2 tal-kuntratt, iddikjaraw li b'ittra tad-29 ta' Awissu 2011 kienu taw avviz lill-inkwilin li ma kienux ser igeddu l-kirja, u ghalhekk illum l-intimat qieghed jokkupa l-fond bla titolu. Posizzjoni li hi riflessa wkoll fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw quddiem il-Bord fejn iddikjaraw: ***"Il-klawzola 2 tal-ftehim ta' lokazzjoni li tistipula illi l-kirja kellha tkun ghal zmien indefinit hija nulla"*** (fol. 42). Ghalhekk il-Bord zbalja meta qal li r-rikorrenti rragunaw li l-kuntratt hu null[1].

ii. Il-qorti m'ghandhiex dubju li bl-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009, il-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu l-kompetenza sabiex jiddeciedi dwar l-effetti tal-klawzola numru 2. L-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu ***kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali****. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'"*.

L-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), jipprovdi:-

*"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-****materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali*** *u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili,*

[1] *"In primis irid jinghad illi r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord b'decizjoni unilaterali tieghu illi l-lokazzjoni mertu tal-kawza hija wahda nulla"* (pagna 3 tas-sentenza).

Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, ***inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja***".

L-appellanti jsostnu li klawzola 2 tal-kuntratt m'ghandha l-ebda rabta ghaliex m'huwiex guridikament possibbli li jkun hemm kirja ndefinita, filwaqt li appellat isostni li hu. Tant hu hekk li fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta quddiem il-Bord, l-intimat qal: *"…. l-istess inkwilin inghata l-fakolta li 'meta jrid jittermina l-kirja' bi pre-avviz ta' xahrejn qabel l-imsemmija terminazzjoni.* ***L-assenza ta' terminu timplika l-perpetwita tal-obbligazzjoni liema obbligazzjoni torbot kemm lis-sid kif ukoll lill-inkwilin"*** (fol. 47). Certament li din hi kwistjoni li ghandha x'taqsam ma' kuntratt ta' kiri ta' fond kummercjali, u ghalhekk il-Bord ghandu l-kompetenza biex jisma' u jiddeciedi dwarha. Hi l-ligi stess li taghti lill-Bord **kompetenza esklussiva** f'kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kera. Il-Bord irid jiddeciedi dwar x'inhu t-terminu lokatizju, materja li hi ta' kompetenza tieghu gialadarba hi intrinsikament konnessa mal-kirja.

Il-qorti ser tibghat l-atti quddiem il-Bord sabiex jigi garantit il-beneficcju tad-*doppio esame* ghaz-zewg partijiet mehud in konsiderazzjoni li l-Bord ma tax decizjoni fir-rigward tal-kwistjoni relatata mal-klawzola numru 2 tal-kuntratt lokatizju.

Tieni Aggravju.

3. Il-Bord qal li l-kirja kienet ghadha ghaddejja peress li l-inkwilin kien jibaghat cekkijiet bil-hlas tal-iskadenzi u s-sidien zammewhom.

4. Hu maghruf li cekk m'huwiex pagament izda weghda ta' pagament. Mill-provi jirrizulta li:-

   i. L-intimat stess xehed: *"L-ahhar kera li hallast kien ta' Gunju 2011. Wara Gunju 2011 bdejt nibaghat cekkijiet lis-sur Fenech. Dawn ic-cekkijiet qatt ma ntbaghatu lura lili pero'* ***naf illi m'humiex qed jissarrfu"*** (fol. 10).

   ii. B'kollox hemm tnejn u tletin (32) cheque li ma ssarrfux. Tant kien ovvju li s-sidien ma kienux qeghdin jaccettaw il-kera li jirrizulta li c-cekkijiet kienu jintbaghtu lis-sidien permezz ta' ittra legali. L-ewwel ittra legali kienet datata 11 ta' Lulju 2011 (fol. 20). Huma biss erba' cekkijiet li ghandhom data qabel giet intavolata l-kawza. Il-kumplament tac-cekkijiet intbaghatu wara li giet prezentata l-kawza. Il-logika wkoll

tghidlek li kieku r-rikorrenti accettaw ic-cekkijiet bhala hlas ma kienux ser ikomplu bil-kawza.

5. Fis-sentenza l-Bord ghamel riferenza ghas-sentenza ta' din il-qorti[2] fil-kawza **Testaferrata Moroni Viani et vs JJL. Co Ltd**. Pero' l-qorti taqbel mal-appellanti li 'l fatti f'dak il-kaz kienu ghal kollox differenti mill-kaz in ezami, li kien jitratta morozita fil-hlas tal-kera. Saret ukoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Pisani vs Victor Eminyan nomine** (27 ta' April 1992). Dak il-kaz kien ukoll jitratta morozita fil-hlas ta' kera flimkien ma' kondizzjoni rizoluttiva ghar-rizoluzzjoni tal-kirja. Il-qorti osservat: *"Il-konvenut nomine, meta ma rceviex lura c-cheques li kien baghat,* ***kellu ragun li jahseb li dawn kienu gew accettati****, u la darba gew accettati, allura l-attur ma kienx ghazel li l-lokazzjoni nhallet ipso jure fl-1 ta' Ottubru 1987….".* Pero' fil-kaz tal-lum l-appellat stess ikkonferma li kien jaf li c-cekkijiet m'humiex jissarrfu ghaliex kien jivverifika r-rendikonti tal-bank. Il-Qorti tal-Appell ghamlet riferenza ghall-Artikolu 263 tal-Kodici tal-Kummerc u qalet li fid-dinja tal-kummerc *"…. l-accettazzjoni ta' cheque, wara tlett ijiem, tohloq presunzjoni ta' pagament, jekk jigi ppruvat illi f'dawk it-tlett ijiem, il-bankier kien inghata fondi sufficjenti biex ikun jista' jonora c-cheque mahrug mid-debitur".* Prova li ma tezisitx fil-kaz tal-lum. Inoltre f'dik il-kawza ma kienx hemm cirkostanzi simili ghal dawk tal-kaz in ezami. Cirkostanzi li minnhom bl-ebda tigbid ta' immaginazzjoni ma jista' jinghad li l-appellanti accettaw li l-kirja baqghet ghaddejja kif erronjament ikkonkluda l-Bord.

Ghal dawn il-motivi thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Jannar 2014 u ghal finijiet ta' certezza tiddikjara li:-

1. **Il-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu l-kompetenza sabiex jiddeciedi dwar it-terminu lokatizju tal-kirja inkluz dwar l-obbligu relatat mal-klawzola numru 2 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-18 ta' Frar 2000 (fol. 2);**
2. **'Il fatt li sidien il-kera ma nfurmawx lill-inkwilin li ma kienux qeghdin isarrfu c-cekkijiet, ma gabitx maghha l-konsegwenza li l-kirja baqghet ghaddejja.**

Spejjez tas-sentenza tas-16 ta' Jannar 2014 u tal-lum a karigu tal-intimat.

Tordna li l-atti jintbaghatu lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jissokta bis-smiegh tal-kawza.

Anthony Ellul.

---

[2] Imhallef J. Filletti.