Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 72/2014AE

Errol u Violet konjugi Cassar

Vs

Noel Mifsud

L-Erbgha, 13 ta' Jannar 2016.

Permezz ta' sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera, gie deciz:

"1. Jiddikjara illi mill-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn u erbatax (2014) l-intimat okkupa l-garaxx bl-isem Demsy Garage fi Triq il-Qrejten, Pieta' abbuzivament, illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

2. Jordna lill-istess intimat sabiex, jizgombra mill-imsemmi garaxx u jirrilaxxah liberu u vojt u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti fi zmien sebat (7) ijiem mil-lum.

3. Jiddikjara illi konsegwenti din l-okkupazzjoni bla titolu, r-rikorrenti sofrew danni fl-ammont ta' €4,800 u jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti din is-somma hekk likwidata".

Fil-qosor 'il fatti huma:-

1. Fl-1 ta' April 2013 il-kontendenti ffirmaw skrittura ta' lokazzjoni li biha l-inkwilin nghata kirja tal-fond Demsy Garage, Qrejten Street, Pieta, b'kera ta' €2,400 kull sena.
2. Fit-28 ta' Marzu 2014 l-intimat gharraf lir-rikorrenti li fit-30 ta' Gunju kien ser jirritorna c-cwievet tal-fond fit-30 ta' Gunju 2014.
3. Wara l-imsemmija data l-intimat baqa' jokkupa l-fond.
4. Fit-28 ta' Awissu 2014 ir-rikorrenti pprezentaw kawza bil-procedura sommarja skond l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 fejn talbu l-izgumbrament tal-intimat u li jigi kkundannat ihallas id-danni ghall-okkupazzjoni.
5. Fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2014 xehed l-appellant u wara l-Bord iddikjara li *".... hu tal-fehma illi l-intimat m'ghandu ebda eccezzjoni x'jaghti skond il-ligi".*

L-intimat appella mis-sentenza u l-aggravji huma:

1. L-Artikolu japplika biss ghall-izgumbrament u mhux ukoll ghal danni konsistenti f'telf ta' kirja;

2. Il-Bord naqas milli jindaga x'kienet l-ezitu ta' investigazzjoni tal-pulizija wara rapport falz li ghamel l-appellat.
3. Wara l-1 ta' Lulju 2014 l-appellant m'ghandux ibati spejjez peress li kienu l-appellati li ghazlu t-triq litiguza u s-somma ta' €4,800 holqot diffikultarjiet u wasslet biex ma jintlahaqx ftehim.

Ir-rikorrenti wiegbu li:

1. L-intimat kien qieghed jokkupa fond bla titolu, fatt konfermat quddiem il-Bord.
2. L-Appell hu rregolari ghaliex fih talbiet alternattivi.
3. L-Artikolu 16A tal-Kap. 69 japplika wkoll fir-rigward ta' danni f'kaz ta' okkupazzjoni bla titolu.

Wara li l-qorti rat l-atti u semghet it-trattazzjoni, tosserva:-

1. L-Artikolu 16A tal-Kap. 69 japplika kemm ghall-izgumbrament u wkoll danni. Id-disposizzjoni tistipula li din il-procedura sommarja tapplika: *"sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond….".*

2. L-appellant xehed:

   "Jiena volontarjament tajt avviz ta' terminazzjoni tal-kirja li huwa d-Dokument B, li qed nara, dan bghattu permezz ta' ittra registrata u nikkonferma li kelli nohrog fit-30 ta' Gunju 2014. Gara pero' li kelli bzonn ftit jiem ohra biex nohrog u jiena ghamilt kuntatt mar-rikorrenti u tlabthom ghaxart ijiem estensjoni u infrumajthom li jiena kont ukoll lest li nhallas ta' dik l-okkupazzjoni zejda kompriz l-ispejjez tad-dawl, pero din it-talba kienet rifjutata mir-rikorrenti. Jiena nfurmajthom illi jekk ma jestendulix il-perjodu b'ghaxart ijiem, jiena ser ikolli nitfa' l-affarijiet tieghi barra mill-fond. Jiena ghadni nokkupa l-fond sal-lum pero' ma stajtx naghmel kuntatt mar-rikorrenti peress illi kont projbit milli naghmel dan bi struzzjonijiet tal-ghassa tal-pulizija tal-Qawra, wara li r-rikorrenti ghamlu rapport kontra tieghi wara illi wara illi binhom gab xi sitt min-nies fir-restaurant fejn nahdem u nqala' xi dizgwid".

3. M'hemmx dubju li l-appellant ma kellux difiza x'jaghti fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond oggett tal-kawza. Stat ta fatt li zgur li ilu sa mill-1 ta' Lulju 2014. Inoltre r-riferenza ghal x'kien l-ezitu ta' nvestigazzjoni tal-pulizija, ma kellha l-ebda rilevanza ghal dak li l-Bord kellu jiddeciedi dwaru.

4. Fir-rigward tad-danni:-

i. Jidher li l-appellati jippretendu s-somma ta' €4,800 ghal kull sena bhala telf ta' kirja. F'dan ir-rigward fl-atti hemm dikjarazzjoni guramentata ta' Errol Cassar[1], kopja ta' abbozz ta' skrittura ta' lokazzjoni u kopja ta' emails. Il-qorti fehemet li l-appellanti qeghdin isostnu li minhabba li l-appellant baqa' jokkupa l-fond, l-abbozz tal-kuntratt ta' kirja baqa' ma giex iffirmat mat-terza persuna li riedet tikri l-fond u b'hekk tilfu kirja. Jirrizulta wkoll li t-terza persuna ffirmat l-iskrittura ta' lokazzjoni (ara fol. 15). Madankollu f'email li fit-18 ta' Awissu 2014 it-terz baghat lir-rikorrent, infurmah li minhabba li l-affarijiet twalu kellu jsib fond alternattiv.

ii. Il-qorti rat ukoll it-twegiba guramentata li fis-6 ta' Ottubru 2014 l-appellant ipprezenta qabel il-Bord ikkunsidra ghandux jinghata l-opportunita li jiddefendi l-kawza. Fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2014 il-Bord ordna l-isfilz tat-twegiba wara li xehed l-appellant. Fil-fatt fil-verbal jinghad: *"Il-Bord jirrizerva li jipprovdi dwar talba ghall-isfilz, wara li jisma' l-intimat biex skond il-Ligi jipprova li ghandu eccezzjoni x'jaghti"*. Fit-twegiba guramentata, fir-rigward tad-danni d-difiza tal-intimat kienet li t-talba ghas-somma ta' €4,800 hi frivola ghaliex qatt ma rrifjuta li jirritorna c-cwievet tal-fond. Dikjarazzjoni li fiha nnifisha turi kemm l-appellant ma kellux bazi ta' difiza. Jekk l-appellant qatt ma rrifjuta li jaghti lura c-cwievet tal-fond, messu tahom lura lir-rikorrent u mhux sal-lum ghadu fil-pussess tal-fond. Inoltre, m'hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-*quantum*. Hu ghalhekk evidenti li l-argumenti li l-appellant ippropona f'dan ir-rigward fir-rikors tal-appell, huma biss *afterthought* wara li l-Bord ta s-sentenza.

5. Fir-rigward tal-ispejjez, l-appellant hu responsabbli ghaliex kien hu stess li gab dan il-gwaj b'idu. Hu evidenti li wara li ta avviz lis-sidien tal-kera li ma kienx ser jibqa' jokkupa l-fond, rega' bdielu u effettivament ghadu jzomm il-pussess.

6. Meqjus dak li nghad hawn fuq, il-Bord kellu kull ragun jikkonkludi li ma giex sodisfatt li l-intimat kellu difiza *prima facie* u kien korrett meta ghadda biex laqa' t-talbiet tal-appellati.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. It-terminu ffissat mill-Bord ghall-izgumbrament tal-appellant Mifsud ghandu jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.

[1] F'paragrafi 4 sa 7 hemm spjegat 'il fatti relatati mal-kirja tal-fond lil Dunstan Sciberras.