15 ta' Ġunju, 1987

Imħallfin: –

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. – President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Lucy mart Alfred Bencini *et*

versus

Anthony Pace *et noe*

Kompetenza – Kompetenza tal-Qrati Ordinarji – Kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera

L-attur filttex biex jieħu lura fond mikri. Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti in kwantu sabet illi l-Qorti kompetenti biex tieħu konjizzjoni għal talbiet a ripresa ta' pussess fil-perijodu ta' rilokazzjoni huwa il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux il-Qrati ordinarji.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni fil-Qorti tal-Kummerċ li bih l-atturi ppremettew illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini tat-2 ta' Awissu, 1943, kif wara emendat bi skrittura privata tas-27 ta' Marzu, 1977 u korretta bi skrittura oħra tat-22 ta' Awissu, 1979, l-atturi kienu taw il-fond numru 101, Triq San Ġwann, Valletta b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjetà konvenuta; illi s-soċjetà konvenuta għamlet xogħlijiet strutturali fil-fond lilha mikri sabiex dan ġie integrat kompletament ma' fondi oħra kontegwi f'idejn is-soċjetà konvenuta; illi b'dawn ix-xogħlijiet imsemmija l-fond in lokazzjoni m'għandux identifikabbli u ġie effettivament distrutt; illi s-soċjetà konvenuta għamlet dan abużivament u bla dritt, u bl-aġir tagħha iddistruġġiet proprjetà ta' l-atturi u qiegħda tikkawżalhom preġudizzju serju; imbagħad, l-istess atturi talbu li dik il-Qorti, prevja okkorrendo dikjarazzjoni li l-konvenuti *nomine* eċċedew id-drittijiet tagħhom kontrattwali u aġixxew illegalment; (1) tiddikjara xjolt il-kuntratt ta' lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti; (2) tikkundanna lill-konvenuti *nomine* sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħmlu dawk ix-xogħlijiet

meħtieġa sabiex jirripristinaw il-fond f'entità identifikabbli, fid-dimensjonijiet u fir-rispetti kollha li kien jeżisti qabel ma ġie minnhom obliterat, u dana taħt is-sorveljanza ta' perit Arkitett minn dik il-Qorti maħtur għal dan il-għan; (3) fin-nuqqas li huma jottemperaw ruħhom ma' dan it-terminu, tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tal-konvenuti *nomine* u (4) tikkundanna lill-konvenuti *nomine* li jqiegħdu lill-atturi lura fil-pussess tal-fond ripristinat; bl-ispejjeż inklużi dawk tal-protest ġudizzjarju tad-29 ta' Frar, 1984 kontra l-konvenuti *nomine;*

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti *nomine* li biha eċċepew:

1) Illi, preliminarjament, dik l-Onorabbli Qorti hija inkompetenti milli tiegħu konjizzjoni tal-kawża *stante* illi l-kirja tal-fond *'de quo'* tinsab fil-perijodu ta' rilokazzjoni tagħha skond il-provvedimenti ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 109 illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), u għalhekk huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera illi huwa vestit b'ġurisdizzjoni speċjali fil-materja;

2) Illi, preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju għall-fuq premess, it-talba għar-rexxissjoni (skond dak li hemm ipprovdut fl-artikolu 1644 tal-Kodiċi Ċivili) tal-kirja fl-istadju tar-rilokazzjoni hija ġuridikament inkonċepibbli *stante* illi l-Ordinanza Numru XXI ta' l-1931 li tirregola l-materja bl-ebda mod ma tippermetti għal domanda simili, iżda tipprovdi biss għaċ-ċirkostanzi li fihom sid il-kera jista' jitlob ir-ripresa tal-pussess tal-fond;

3) Illi, preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju

għall-fuq premess, it-talba għar-rexxissjoni hija preskritta skond il-provvedimenti ta' l-artikoli 1266 u 1268 tal-Kodiċi Ċivili;

4) Illi, fi kwalunkwe każ, sid il-kera għandu jiġi tenut illi rrinunzja għall-azzjoni tar-rexxissjoni *stante* ratifika da parti tiegħu skond il-liġi;

5) Illi, fil-mertu, l-esponenti *nomine* bl-ebda mod ma aġixxew abusivament illegalment u/jew bla dritt, u bl-ebda mod ma eċċedew id-drittijiet kuntrattwali tagħhom, kif ukoll bl-ebda mod ma effettivament iddistruġġew il-fond *'de quo'*;

6) Illi għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom, kif ukoll bl-ispejjeż tal-kontroprotest tas-7 ta' Marzu, 1984; salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti ta' l-4 ta' Ottubru, 1985, li laqgħat l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti *'nomine'* u konsegwentement illiberat lill-istess konvenuti *'nomine'* mill-osservanza tal-ġudizzju – bl-ispejjeż kontra l-atturi, u dan wara li kkunsidrat:

Illi l-atturi qegħdin jitolbu r-risoluzzjoni ta' kirja tal-fond peress li jallegaw li meta l-konvenuti *nomine* inserew dan il-fond fis-*Savoy Arcade,* il-Belt Valletta, huwa ma baqax identifikabbli u ġie effettivament distrutt;

Jirriżulta li l-awturi ta' l-atturi kienu krew l-imsemmi fond (101, Triq San Ġwann, il-Belt) lill-awturi tal-konvenuti *nomine* b'kuntratt tat-2 ta' Awissu, 1943 in atti Nutar Vincenzo Maria Pellegrini. Jidher li mhux ikkontestat li, il-konvenuti *nomine* baqgħu jokkupaw il-fond in forza ta' rilokazzjoni;

Illi bl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti *nomine* qegħdin jissollevaw l-inkompetenza ta' dik il-Qorti milli tieħu konjizzjoni tal-kawża għaliex jallegaw li meta *si tratta* ta' rilokazzjoni huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera li hu vestit b'ġurisdizzjoni speċjali in materja;

Illi l-artikolu 9 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ord. XXI ta' l-1931), Kapitolu 109 (illum Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), *'inter alia'* jiddisponi li meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqstant. Skond l-artikolu 10, il-Bord jagħti dan il-permess jekk jirriżulta *'inter alia'* li l-kerrej għamel ħafna ħsara fil-fond jew xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri;

Illi huwa risaput illi skond ġurisprudenza kostanti tat-tribunali tagħna l-Qrati ordinarji huma kompetenti li jieħdu konjizzjoni ta' talba għar-ripresa ta' pussess ta' fond meta *si tratta* ta' lokazzjoni oriġinali li tkun għaddejja. Però meta l-każ ikun jirrigwarda rilokazzjoni jew konvenzjonali, sew legali jew rilokazzjoni mnissla mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 109 (illum Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) bis-saħħa ta' din il-liġi speċjali li tirregola l-materja ġie ritenut li l-Bord li Jirregola l-Kera hu esklusivament mogħni b'ġurisdizzjoni fil-materja;

Illi fil-każ odjern, jidher li hu paċifiku li *si tratta* ta' rilokazzjoni u la s-sid qiegħed jitlob li jieħu lura l-pussess tal-fond mikri, skond il-liġi speċjali msemmija hu "għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqstant". Din il-Qorti tinsab svestita mill-poter li tikkonsidra u tiddeċidi talba simili;

Illi huwa veru li jidher li hemm distinzjoni legali bejn

risoluzzjoni ta' kirja u bejn impediment ta' tiġdid ta' kirja fi tmiem il-kirja oriġinali però ġaladarba r-risoluzzjoni qiegħda tintalab bl-iskop konsegwenzjali tar-ripresa tal-pussess, din il-Qorti tħoss li l-Bord li Jirregola l-Kera biss jista' talvolta jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond f'dana l-istadju;

Illi għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti *nomine* tidher fondata ċertament fil-konfront ta' wħud mit-talbiet ta' l-atturi fl-odjerna ċitazzjoni. Illi jidher ċar ukoll li għalkemm din il-Qorti hi esklusivament mogħnija b'ġurisdizzjoni li tinvestiga u tiddeċidi talbiet simili għal dawk enumerati bin-numri 2 u 3 fiċ-ċitazzjoni però dawn it-talbiet jidhru minn kif inhija fformulata ċ-ċitazzjoni li huwa dipendenti minn aċċertament li bil-liġi jinsab fl-esklusiva ġurisdizzjoni ta' l-imsemmi Bord. Fi kliem ieħor, din il-Qorti jidhrilha li hija tkun tista' talvolta tieħu konjizzjoni ta' l-imsemmija talbiet **wara** li l-imsemmi Bord ikun akkolja (jekk ikun il-każ) id-domanda ta' l-atturi għar-ripresa tal-pussess tal-fond, u mhux qabel;

Rat in-nota u l-petizzjoni ta' l-appell ta' l-atturi li appellaw minn dik is-sentenza u talbu lil din il-Qorti tirrevoka l-istess sentenza u tirrimanda l-atti quddiem il-Qorti tal-Kummerċ għall-kontinwazzjonii skond il-liġi;

Rat ir-risposta tal-konvenuti '*nomine*' li ssottomettew illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u għalhekk din il-Qorti għandha ''tiċħad fl-interità tiegħu l-appell interpost mill-appellanti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom'';

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni, kompriż ir-rikors konġjuntiv tal-partijiet tat-28 ta' Jannar, 1987, li permezz tiegħu, wara li rrilevaw li m'hemmx għalfejn issir trattazzjoni verbali

stante li l-argumenti ta' kull naħa huwa suffiċjentement spjegati fl-atti miktubin li hemm fil-proċess, talbu li l-Qorti tgħaddi għas-sentenza fuq ir-riżultanzi proċesswali preżenti;

Ikkunsidrat:

M'hemmx dubju illi, kif jinsab ampjament assodat fil-ġurisprudenza tagħna, meta *si tratta* ta' perijodu ta' rilokazzjoni t-tribunal kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' talba għar-ripresa tal-pussess tal-fond mikri huwa l-Bord kostitwit bl-artikolu 17 tal-Kap. 109 (illum Kap. 69);

L-anqas ma jista' jkun hemm dubju illi fil-każ preżenti, kif jemerġi minn eżami tad-dokumenti esebiti, il-perijodu oriġinali tal-lokazzjoni skada, u l-partijiet qegħdin f'perijodu ta' rilokazzjoni. L-ewwel talba ta' l-atturi fiċ-ċitazzjoni, għalhekk, ma tistax tiftiehem mod ieħor ħlief li l-istess atturi jridu jieħdu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-lokazzjoni;

Mill-qari ta' l-att taċ-ċitazzjoni jidher ċar li, kif inhu kkonċepit dan l-att, it-tieni, it-tielet u r-raba' domanda huma konsegwenzjali għall-akkoljiment ta' l-ewwel talba, ċjoè li l-atturi jieħdu lura l-pussess tal-fond, u f'dan ir-rigward din il-Qorti ma tistax ma taqbilx ma' l-Ewwel Qorti meta qalet li f'dan l-istadju hu l-imsemmi Bord biss li jista' talvolta jawtorizza lill-atturi jirriprendu l-pussess tal-fond;

Fil-petizzjoni tagħhom ta' l-appell l-atturi jissottomettu illi "il-qofol ta' dawn (i.e. tat-talbiet) mhux fir-ripresa tal-pussess kif irriteniet l-Ewwel Qorti, iżda f'talba preċiża għar-ripristinazzjoni tal-fond u prevja rexissjoni tal-kuntratt eventwali ripresa tal-fond **wara** li dan jerġa' jinbena kif kien";

Wara d-debita riflessjoni, il-Qorti ma tistax issib aċċettabbli dak li jissottomettu l-appellanti. Din il-proposizzjoni tagħhom, infatti, hija legalment insostenibbli, il-għaliex, fit-termini tal-liġi, jekk inkwilin jabbuża mid-drittijiet li tagħtih il-liġi jew il-kuntratt ta' kiri rilevanti, u/jew jikkaġuna ħsara fil-fond mikri lilu bi preġudizzju tas-sid, ir-rimedju hu, jew dak previst fl-artikolu 1644 tal-Kodiċi Ċivili, jekk il-kirja tkun għadha fil-perijodu oriġinali tagħha, jew inkella dak previst fl-artikolu 10 ta' l-imsemmi Kap. 109 (illum Kap. 69), fil-każ ta' perijodu ta' rilokazzjoni – salva dejjem il-kwistjoni dwar minn min u kif ser jiġi ndennizzat is-sid għal xi ħsarat li abusivament u bi preġudizzju tiegħu setgħu saru fil-fond;

Il-Qorti ma tistax tikkonċepixxi kif wieħed jitlob li l-**ewwel** l-inkwilin jiġi kkundannat isewwi l-ħsara kollha li jkun ikkaġuna fil-fond, u mbagħad, **wara** li jkun sewwa l-ħsarat kollha u poġġa l-fond fl-istat pristinu tiegħu, jiġi kkundannat jirritorna l-fond, hekk imsewwi, lis-sid, u dan fuq il-motiv li jkun ikkaġuna ħsara fil-fond. Il-Qorti ma tarax li dan ir-raġunament għandu bażi legali;.

Għalkemm, kif diġà rrilevat, din il-Qorti taqbel ma' l-Ewwel Qorti li t-tribunal kompetenti biex jieħu konjizzjoni tat-talba ta' l-atturi għar-ripresa tal-pussess tal-fond (li jieħdu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, kif jikkontempla l-artikolu 9 tal-Kap. 109 (illum Kap. 69) huwa l-Bord diġà msemmi, il-Qorti ma tħossx, però, li tista' taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti meta lliberat lill-konvenuti *'nomine'* mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tat-talbiet attriċi kollha;

Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenuti *'nomine'* kellhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju limitatament għall-

ewwel talba attriċi, u fir-rigward tat-talbiet l-oħra l-Ewwel Qorti tissoprassjedi sakemm tkun ġiet definittivament deċiża d-domanda ta' l-atturi għar-ripresa tal-pussess tal-fond in eżami, wara li dik l-istess Qorti tkun ipprefiġġitilhom terminu biex javanzaw it-talba opportuna quddiem it-tribunal kompetenti, iktar 'il fuq spjegat;

Għal dawn il-motivi, għalhekk, tiddisponi mill-appell ta' l-atturi billi *tirriforma s-sentenza* appellata fis-sens li tillibera lill-konvenuti *'nomine'* mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront biss ta' l-ewwel talba attriċi, u tordna li l-attijiet jiġu rrinvjati lill-Ewwel Onorabbli Qorti għall-finijiet imsemmija fil-paragrafu immedjatament preċedenti. Fl-aħħarnett, tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu akkollat l-ispejjeż kollha lill-atturi, u minn flok tordna li fiċ-ċirkostanzi tal-każ l-ispejjeż kollha, kemm ta' l-ewwel istanza u kemm ta' din l-istanza, jibqgħu bla taxxa bejn *il-partijiet*.