7 ta' April, 1987

Imħallef: –

Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.

Theresa Brincat

versus

Nutar Antonio Carbonaro

Lokazzjoni – Qrati Ordinarji – Bord li Jirregola l-Kera – Kompetenza ta'

L-attriċi fittxet biex tirkupra fond lura. Is-sentenzi riportati huma fuq il-punt ta' kompetenza.

Fejn hemm rilokazzjoni taċita miexja u ma hemmx żmien jew terminu konvenut, allura m'hix aktar kompetenti l-Qorti ordinarja biex tordna fejn huwa l-każ l-iżgumbrament, iżda hawn kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera. Ġiet milqugħa l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza.

Il-Qorti: –

Rat it-talba quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut biex jiżgombra mill-użu tal-kamra tal-fond ta' l-attriċi "fl-istess indirizz" *(sic)* li l-konvenut juża bħala uffiċċju, u dan fi żmien qasir u perentorju ffissat mill-Qorti. Għall-fini tal-kompetenza ġie ddikjarat li l-valur lokatizju tal-kamra hu ta' għaxar liri kull tliet xhur;

Rat l-eċċezzjoni li dik il-Qorti hija inkompetenti *stante* li l-konvenut għandu titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond *de quo* u t-tribunal kompetenti in materja huwa l-Bord li Jirregola l-Kera;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati ta' Malta fl-14 ta' Jannar, 1987, li biha ċaħdet l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ssollevata mill-konvenut bl-ispejjeż bla taxxa wara li kkunsidrat illi:

1. L-ewwelnett fl-avviż l-attriċi rriferiet għall-fond *de quo* bħala dak "fl-istess indirizz". Mid-deposizzjoni tagħha jirriżulta li dan il-fond hu 12, Triq San Girgor, iż-Żejtun;

2. It-tieni nett id-domanda ma fihiex kawżali. L-avviż ma jikkontjeniex ir-raġuni li għaliha l-attriċi tippretendi li l-konvenut għandu jiġi żgumbrat mill-fond imsemmi. Il-kawżali f'dan il-każ hija importanti biex jiġi determinat liema tribunal hu kompetenti jieħu konjizzjoni tal-kawża. Di fatti jekk l-

iżgumbrament jiġi mitlub għal xi raġuni preskritta mill-artikolu 10 tal-Kapitolu 109 per eżempju l-morożità fil-ħlas tal-kera allura jkun kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera ad esklużjoni ta' kull tribunal ieħor. F'każ li l-iżgumbrament jintalab għal xi raġuni diversa minn dawk indikati fl-artikolu msemmi per eżempju l-mankanza ta' titolu ta' l-okkupant tal-fond, allura l-kawża relattiva tkun ta' kompetenza esklussiva ta' dik il-Qorti;

3. Mix-xiehda ta' l-attriċi u min-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħha, jidher li l-kawżali għad-domanda tagħha hija li l-konvenut kienet krietlu l-użu tal-kamra in kwistjoni, u li issa hija għandha inkonvenjent u sikkatura b'din il-lokazzjoni. Ebda waħda minn dawn ir-raġunijiet ma hi preskritta fil-Kapitolu 109. Għalhekk din il-kawża għall-iżgumbrament fuq il-kawżali sottomessi mill-attriċi hija ta' kompetenza esklussiva tat-tribunal ordinarju, jiġifieri ta' dik il-Qorti;

4. Għall-fini ta' l-ispejjeż tal-ġudizzju, l-attriċi naqset bil-fatt li ma indikatx il-kawżali fl-avviż. Mill-banda l-oħra l-konvenut ma kellux għalfejn jissolleva l-eċċezzjoni in kwistjoni, kif għamel qabel ma ġie edott mill-kawżali msemmija;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut ippreżentata fid-19 ta' Jannar, 1987;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-istess konvenut ippreżentata fit-23 ta' Jannar, 1987 li biha għar-raġunijiet hemm esposti talab li din il-Qorti tirrevoka d-deċiżjoni appellata billi tiddikjara li l-ewwel Qorti mhix kompetenti tieħu konjizzjoni tal-każ bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-attriċi ppreżentata fl-4 ta'

Frar, 1987;

Rat l-atti l-oħra rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Il-fatti li taw lok għal dan l-appell jistgħu jiġu kompendjati b'dan il-mod: L-attriċi appellata hija l-proprjetarja tal-kamra indikata fl-avviż, liema kamra tinsab fil-fond Numru 12, St. Gregory Street, Żejtun. Il-konvenut appellant, li hu Nutar u li qabel kellu uffiċċju band'oħra wkoll fiż-Żejtun, diversi snin ilu – skond l-attriċi appellata xi disa' jew għaxar snin ilu – daħal ġol-kamra in kwistjoni biex jużaha bħala uffiċċju u fil-fatt jużaha bħala tali kull nhar ta' Ħadd fil-għodu, għalkemm fuq il-pjanċa li għandu fuq il-bieb tagħha hekk indikat ukoll li jżomm l-uffiċċju fiha fil-ġurnata tat-Tlieta;

Fil-fatt din il-kamra għandha bieb tal-persjana li jagħti għat-triq u biex il-konvenut appellant jidħol fiha, jiftħulu din il-persjana minn ġewwa. Il-kamra, minbarra l-persjana li tagħti għat-triq, għandha żewġ bibien oħra, wieħed li jagħti għall-intrata tad-dar fejn tabita l-attriċi appellata u l-ieħor, li hu nofsu njam u nofsu ħġieġ, li jagħti għall-kamra tas-sodda ta' l-attriċi appellata;

Fil-kamra oriġinarjament kien hemm mejda u siġġijiet li l-konvenut appellant qal lill-attriċi appellata li tista' jekk trid teħodhom jew jekk trid tħallihom. Reċentement l-attriċi daħħlet fil-kamra żewġ sodod u gwardarobba biex meta jmur xi ħadd minn ħutha biex jorqod għandha, issa li qiegħed toqgħod

waħedha wara l-mewt ta' ommha, jkollu fejn jorqod, u għalhekk il-kamra l-attriċi appellata għamlitha kamra tas-sodda kompluta;

Skond l-istess attriċi appellata l-konvenut appellant iħallasha l-kera ta' Lm40 fis-sena;

L-attriċi appellata qiegħda tagħmel il-kawża preżenti għall-iżgumbrament ta' l-appellant mill-użu ta' l-imsemmija kamra. Il-konvenut appellant eċċepixxa li l-ewwel Qorti kienet inkompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża billi huwa jgawdi titolu ta' lokazzjoni u għalhekk kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera. Din l-eċċezzjoni ma ġietx akkolta mill-ewwel Qorti u l-konvenut issa qed jappella mill-istess deċiżjoni;

Ikkunsidrat:

L-attriċi appellata ssottomettiet quddiem l-ewwel Qorti, u qiegħda tissottometti quddiem din il-Qorti, li l-ewwel Qorti hija kompetenti biex tisma' l-kawża billi *si tratta* mhux ta' kuntratt sempliċi ta' lokazzjoni iżda ta' kuntratt ta' natura speċjali, ta' kuntratt *sui generis*. Hija ċċitat in sostenn ta' l-imsemmija sottomissjoni tagħha dawn is-sentenzi "Romeo Vassallo La Rosa *vs* Joseph Dimech, 15-6-1942 (Kollex. Deċ. Vol. XXXI.I.223); Antonio Farrugia *vs* Bonello 16-11-42 (Vol. XXXI.I.278); Dolores Grima *vs* Francesco Azzopardi, 8-3-1943 (Vol. XXXI.I.737) u Fiteni *vs* Fiteni *et* 23-5-1947 (Vol. XXXIII.I.573);

L-ewwel Qorti ma jidhirx li eżaminat l-imsemmija ġurisprudenza u fil-fatt assumiet fid-deċiżjoni tagħha li kien hemm lokazzjoni bejn il-kontendenti iżda mbagħad irriġettat l-eċċezzjoni fuq imsemmija fuq bażi oħra li l-Qorti bi ħsiebha

tirriferixxi għaliha aktar 'il quddiem;

Il-ġurisprudenza ċċitata però ma jidhirx li tapplika għall-każ preżenti. L-imsemmija ġurisprudenza tirrigwarda lokazzjonijiet jew sullokazzjonijiet li kienu frekwenti fi żmien l-emerġenza ta' l-aħħar gwerra magħmulin b'kera baxx u bi pjaċir sabiex jiġu akkomodati għall-ftit taż-żmien dawk in-nies li kellhom joħorġu minn darhom minħabba l-imsemmija emerġenza. Ġie ritenut f'dawk id-deċiżjonijiet li n-natura ta' dawk il-kuntratti ma kinitx waħda ta' vera u proprja lokazzjoni iżda ta' kuntratti *sui generis* li jixbhu l-kuntratt tal-lokazzjoni imma għandhom natura speċjali, u għalhekk ma jistgħux ikunu retti mil-liġi tal-kera, għaliex diversament ħadd ma kien jakkomoda lil ħaddieħor, anke temporanjament, kieku jkun jaf illi sejjer jaqa' taħt id-disposizzjonijiet rigorużi tal-liġi tal-kera;

Il-fattispeċje tal-każ preżenti huma kompletament differenti. Fil-każ preżenti sar ftehim fi żminijiet normali u mhux ta' emerġenza kif ukoll mhux għal perijodu qasir, fejn qed jitħallas korrispettiv li l-istess attriċi appellata fid-deposizzjoni tagħha ssejjaħlu "kera", kera dan li ma setax jissejjaħ baxx meta sar il-ftehim. Il-Qorti għalhekk tirritjeni li teżisti vera u proprja lokazzjoni bejn il-kontendenti;

Jista' jiżdied ukoll li b'Regolamenti ta' l-1945 (Numru 327 ta' l-1945) kuntratti simili ġew ikkunsidrati bħala li jidħlu taħt il-liġi tal-kera (ara Fiteni vs Fiteni et fuq iċċitata) u għalhekk l-imsemmija ġurisprudenza ma tistax tirrigwarda xi ftehim li sar wara l-istess regolamenti, li ċertament kien il-każ preżenti;

Ikkunsidrat:

Skond il-ġurisprudenza fejn hemm rilokazzjoni taċita miexja u ma hemmx żmien jew terminu konvenut, allura m'hix aktar kompetenti l-Qorti ordinarja biex tordna, fejn huwa l-każ, l-iżgumbrament, iżda huwa kompetenti l-Bord tal-Kera (Appell, Galea *vs* Gatt, 1-6-31; Kummerċ, Laferla *vs* Grima 10-7-33; Prim'Awla, Azzopardi *vs* Bugeja 4-10-34; Prim'Awla, Cilia *vs* Cordina, 20-12-40 (Vol. XXX.II.346); Prim'Awla Antonio Debono *vs* Paolo Borg 2-4-55 (Vol. XXIX.II.617);

Ma jirriżultax lill-Qorti li hemm bejn il-kontendenti xi perijodu ta' lokazzjoni konvenut. Fil-każ preżenti għalhekk hemm miexja bejniethom rilokazzjoni taċita. Isegwi għalhekk li l-ewwel Qorti mhix kompetenti li tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża;

L-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li l-kawżali tat-talba attriċi tikkonsisti filli hija għandha inkonvenjent u sikkatura bil-lokazzjoni in kwistjoni u li l-ebda waħda minn dawn il-kawżali ma huma kkontemplati fil-liġi speċjali tal-kera u għalhekk il-Bord, kostitwit b'dik il-liġi speċjali, mhux kompetenti jieħu konjizzjoni ta' l-imsemmija talba iżda hija kompetenti l-Qorti ordinarja;

Il-Qorti, wara li eżaminat bir-reqqa l-proċess, hi tal-fehma li r-raġuni vera ta' l-azzjoni odjerna hija li billi, wara l-mewt ta' ommha l-attriċi appellata, sfat waħedha, hija trid li jkollha xi ħadd minn ħutha jorqdu magħha. Dan tgħidu hija stess fid-deposizzjoni tagħha (fol. 10) kif ukoll fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħha fejn tgħid *inter alia* (fol. 13 *tergo)* li "illum teħtieġ l-istess kamra sabiex jorqdu ħutha u żwieġhom magħha peress li llum qed tgħix waħedha". Tant hu hekk li hija daħħlet gwardarobba u żewġ sodod fil-kamra u din, kif tixhed l-istess attriċi, saret kamra tas-sodda komplita;

Għandu jiżdied ukoll li skond il-liġi speċjali tal-kera meta sid post ma' tul rilokazzjoni jitlob ir-ripresa tal-pussess tiegħu (naturalment f'dawk il-każijiet meta taħt dik il-liġi jista' jagħmel talba simili) huwa għandu qabel xejn jipprova l-bżonn raġonevoli tiegħu li jakkwistah. Sikkaturi, inkonvenjenzi u, wieħed jista' jgħid ukoll, ix-xewqa li jkollok membri tal-familja f'ċerti ċirkostanzi jgħixu miegħek, – dawn kollu huma ċirkostanzi (naturalment fost ħafna ċirkostanzi oħra) li jistgħu jittieħdu in konsiderazzjoni sabiex jiġi stabbilit l-eżistenza o meno ta' l-imsemmi bżonn f'kawżi għal ripresa ta' pussess quddiem il-Bord. Il-liġi speċjali tal-kera ma tispeċifikax f'hiex għandu jikkonsisti dan il-bżonn li għalhekk ivarja minn każ għal ieħor, u l-eżistenza tiegħu huwa mħolli fid-diskrezzjoni tal-ġudikant, basta, u dan skond il-ġurisprudenza, li jkun bżonn raġonevoli;

Għalhekk il-Qorti ma tarax li tista' taċċetta r-raġuni fuq indikata li wasslet l-ewwel Qorti għall-imsemmija konklużjoni tagħha;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka d-deċiżjoni appellata u tilqa' l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza fuq imsemmija ssollevata mill-konvenut appellant u tiddikjara li l-ewwel Qorti m'hiex kompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża. L-ispejjeż, sija ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' din l-istanza, għandhom jiġu ssopportati mill-attriċi appellata.