APPELLI INFERJURI
IT-TIENI PARTI
IT-TIENI SEZZJONI

11 ta' Jannar, 1996

Imħallef:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A.(Hons.), LL.D. - President

Francis Paris *et*

versus

John Grima

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

Il-Qrati ordinarji huma kompetenti sabiex jagħmlu eżami jekk il-konvenuti kellhom jew le titolu validu oriġinali. Stabbilit li tali titolu ta' lokazzjoni kien jeżisti il-kompetenza esklussiva biex jiġi deċiż jekk tali kirja kellhiex tiġi tterminata fil-perijodu ta' rilokazzjoni tvesti esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera tal-fondi urbani.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti li sabet li l-materja kienet tesula l-kompetenza tagħha u kienet kompetenza tal-Bord.

Il-Qorti:-

L-atturi, b'avviż quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) talbu *lil dik il-Qorti*:

"tikkundanna lill-konvenut jiżgombra fi żmien qasir u perentorju hekk stabbilit mill-Qorti ikun il-konvenut żgumbrat mill-fond numru 173 u mill-fond numru 175, it-tnejn fi Triq l-Arkati, ir-Raħal Ġdid, proprjeta` ta' l-atturi, liema fondi, il-konvenut qed jokkupa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Għall-fini tal-kompetenza qed jiġi ddikjarat illi l-valur lokatizzju taż-żewġ fondi f'daqqa ma jeċċedix is-sitta u erbgħin lira Maltija (Lm46) fis-sena";

Il-konvenut hekk eċċepixxa:

"Illi fl-ewwel lok l-atturi kellhom jagħmlu l-prova opportuna li tistabbilixxi li huma l-proprjetarji tal-fondi in meritu;

Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-azzjoni ntavolata fil-konfront ta' l-eċċipjent hija insostenibbli stante li permezz ta' testment in atti n-Nutar Carmelo Lia tas-6 ta' Ġunju, 1986, missier l-eċċipjent, illum mejjet, li kien jiddetjeni dawn il-fondi b'titolu ta' legat lill-istess eċċipjent u lill-iben ieħor, Anthony Grima d-dritt ta' l-inkwilinat ta' dawn *il-fondi*";

Il-konvenut eċċepixxa ulterjorment:

"In-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti favur il-kompetenza tal-Bord tal-Kera";

Il-Qorti tal-Maġistrati kkunsidrat, kif kellha, l-ewwel

eċċezzjoni ulterjuri dwar il-kompetenza tagħha u ddeċidiet li hi ma kinitx kompetenti biex tiddeċidi l-każ. Dana wara li l-partijiet kienu qablu dwar il-provenjenza tal-fondi meritu tal-kawża u kif dawn għaddew *per via di successione* fil-proprjeta` ta' l-atturi *qua* eredi testamentarji ta' Emanuele Paris, l-awtur komuni tagħhom;

Biex iddeċidiet l-eċċezzjoni ulterjuri l-Qorti kkunsidrat is-segwenti fatti:

Missier il-konvenut kien jokkupa l-fondi (*garages*) 173 u 175 Triq l-Arkati, ir-Raħal Ġdid, b'titolu ta' kera;

Meta miet missier il-konvenut, dana ħalla b'legat, (ara klawsola 5 tat-testment a fol. 64 *et seq*) id-dritt ta' l-inkwilinat taż-żewġ *garages* lil uliedu John u Anthony Grima;

Meta l-konvenut mar iħallas il-kera, l-attriċi aċċettatha għax ma kinitx taf li l-missier kien miet;

Bis-sentenza appellata l-Qorti waslet biex iddikjarat ruħha inkompetenti fuq dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Illi l-Qorti ordinarja hija kompetenti sabiex f'dawn it-tip ta' kawżi tagħmel eżami dwar għandux titolu jew le l-konvenut;

Issa jidher b'mod ċar illi l-konvenut għandu titolu li joħroġ mit-testment imsemmi u minn deskrizzjoni ta' *tenant* a tenur ta' l-artikolu 2 Kap. 69 abbinat ma' dak li tgħid is-sentenza Appell Ċivili tas-16 ta' Ġunju, 1992, **Natalie Mallia *vs* Pietru Grixti**;

Din il-kawża ma tistax tiġi riżolta sempliċement billi jingħad

illi l-konvenut qed jokkupa l-għalqa *bla titolu validu fil-liġi*, mingħajr ma jiġu eżaminati l-kwistjonijiet issollevati rigward l-eredita' komuni li minha jiddefendu l-pretensjonijiet tagħhom iż-żewġ kontendenti;

Tali investigazzjoni teżula mill-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati";

Il-kwistjoni legali ssollevata mill-appellat bl-eċċezzjoni ulterjuri ġiet f'diversi okkażjonijiet ikkonsidrata fil-ġurisprudenza kemm fis-sentenzi ċitati mill-kontendenti, kif ukoll f'sentenzi mogħtija minn din il-Qorti kif ippresjeduta aktar riċenti. Is-soluzzjoni tal-materja tirriżulta llum ben definita u kkristallizzata. Is-sentenza appellata sewwa enunċjat il-prinċipju li l-Qrati ordinarji huma kompetenti sabiex jagħmlu eżami jekk il-konvenuti kellhomx jew le titolu validu oriġinali. Stabbilit li tali titolu ta' lokazzjoni kien jeżisti l-kompetenza esklussiva biex jiġi deċiż jekk tali kirja kellhiex tiġi tterminata kienet, fil-perijodu ta' rilokazzjoni, vestita fil-Bord ta' ġurisdizzjoni speċjali - fil-każ preżenti fil-Bord li Jirregola l-Kera ta' fondi urbani;

Bl-aggravji tagħhom, l-appellanti, fil-verita', ma jikkontestawx *il-validita' ta' din il-ġurisprudenza korrettement* segwita mill-Ewwel Qorti. Jikkontestaw l-applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-fatti tal-każ. F'dan pero', taħt diversi aspetti b'mod inkorrett. Il-Qorti tqis:

L-appellanti jissottomettu illi l-Ewwel Qorti ma setgħet qatt tasal għall-konklużjoni li l-konvenut kellu xi forma ta' titolu. Jgħidu li dawn il-fondi kienu *garages* u kienu jintużaw bħala tali. Għalhekk, skond huma, ma japplikawx il-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-

Liġijiet. Fil-verita' pero', hemm kontestazzjoni serja dwar l-iskop tal-kirja jew almenu dwar l-użu li kienu jagħmlu minn dawn il-garaxxijiet, kemm l-appellat kif ukoll l-awtur tiegħu. Huwa jikkontendi li dawn *il-fondi kienu u għadhom qed jiġu użati in* konnessjoni man-negozju tiegħu ta' bennej u biex jaħżen għodda u armar tas-sengħa. Indubbjament in-natura tal-kirja hi materja li tiġi direttament fil-kompetenza tal-Bord *li* Jirregola l-Kera meta jkun qed jikkunsidra talba ta' żgumbrament fi żmien ta' rilokazzjoni, u mid-determinazzjoni ta' din il-kwistjoni jiġi stabbilit il-grad ta' protezzjoni li l-inkwilin tal-fond għandu taħt il-liġi speċjali li tirregola t-tiġdid tal-kirjiet ta' fondi urbani. Lanqas hu strettament korrett li jingħad li l-fatt biss li l-fondi huma garaxxijiet u użati bħala tali jeskludihom minn kull protezzjoni tal-liġi;

Ma hemmx dubbju illi l-provvedimenti tal-Kap. 69 fi grad akbar jew anqas jagħti protezzjoni lill-fondi urbani kollha. Difatti l-kelma "fond" hi definita fil-liġi li tfisser "bini". U l-artikolu 3 jipprovdi li "sid-il kera ta' xi <u>fond</u> (allura l-ebda bini mhu, bħala prinċipju, eskluż) ma jistax, **<u>meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri</u>** (sew jekk dak iż-żmien ikun skond il-ftehim, **<u>legali</u>**, skond l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza) jirrifjuta li jġedded il-kiri ... **<u>mingħajr il-permess tal-Bord</u>**". Hu allura stabbilit li l-kirja *li ex admissis* kellu l-awtur ta' l-appellat u li jirriżulta mill-provi li kienet fi stadju ta' rilokazzjoni kienet taqa' taħt il-kompetenza ta' l-istess Bord;

Dan hu ovvju ukoll mill-fatt sempliċi illi li kieku l-appellanti jew l-awtur tagħhom xtaqu li jitterminaw il-kirja waqt li l-awtur ta' l-appellat kien għadu ħaj, huma kien ikollhom jadixxu lill-Bord li Jirregola l-Kera u ma setgħux jikkontendu illi hu kien qiegħed jokkupa l-fondi bla titolu;

L-appellat *qiegħed jikkontendi* ukoll illi l-fondi jaqgħu taħt id-definizzjoni ta' ħanut u li allura hu jista' jiġi definit bħala "kerrej" għall-fini tal-liġi, in kwantu "fil-każ ta' ħanut meta l-kerrej *ma jħallix* warajh armla jew armel (jitqiesu ukoll kerrejja) dawk il-persuni li jkunu *jiġu minnu mid-demm jew bi żwieġ sal-grad ta' kuġin* inklussivament __basta__ li f'dan l-aħħar każ dawn il-persuni jkunu l-werrieta tal-kerrej". L-appellat hu iben u werriet tal-kerrej. Dan mhux ikkontestat. Kif ingħad, huma biss kontestati n-natura u l-użu tal-fondi urbani in kwistjoni. Din hi pero' materja li trid tiġi ddefinita mill-Bord speċjali li għandu ġurisdizzjoni esklussiva fuqha;

Sewwa jingħad li m'hemm xejn fil-provi akkwiżiti illi "iċ-ċirkostanzi juru li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li *din il-kirja tibqa'* valida sakemm jibqa' ħaj il-kerrej. Din is-sottomissjoni fil-petizzjoni *ma tirriżulta li jgħidha jew jallegaha ħadd. Hi* asserzjoni *gratuita*, kif hi ukoll is-sottomissjoni li l-kirja kienet għal żmien tliet xhur, meta l-indikazzjonijiet huma li l-ftehim kien li l-kera kien stabbilit bis-sena __**pagabbli**__ kull tliet xhur. Infatti, hekk jiddikjaraw l-istess atturi fl-avviż promotorju. Din il-Qorti verament ma segwietx kif l-appellanti jistgħu jippretendu li l-kirja *de quo* kienet għadha fit-terminu oriġinali tagħha u mhux fi żmien ta' rilokazzjoni. Kif lanqas tifhem is-sottomissjoni li huma "t-tribunali ordinarji li għandhom kompetenza sabiex jiddeċidu fuq kwalunkwe vertenza rigwardanti l-kirja *meta din tkun għadha fi stadju ta' rilokazzjoni taċita jew* preżunta u dan ad esklużjoni tat-tribunali speċjali". Tifhem proprju l-kontra.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-

appellanti.