4 ta' Frar, 1956

Imħallef:

Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., L.L.D.

Carmelo Spiteri *versus* Joseph Farrugia

Lokazzjoni — Żgumbrament — Kompetenza Valur — Art. 757(2) tal-Kap. 15.

Huwa minnu li jekk quddiem il-Qorti Inferjuri, fl-avviż fejn jintalab l-iżgumbrament tal-inkwilin, ma jkun hemm xejn li jista' jiddetermina l-valur, it-talba, konċepita b'kawżali ta' nuqqas ta' titolu, turi valur indeterminat; imma għall-finijiet tal-kompetenza, il-valur, meta jista' jiġi determinat faċilment, ma jibqax indeterminat; u allura dak il-valur jiddetermina l-kompetenza malli titneħħa l-inċertezza fuqu.

Il-fatt li l-kera tal-fond, qabel ma dan ġie okkupat mid-detentur attwali, kien ġie stabbilit mill-Board tal-Kera, jista' jiġi aċċettat bħala kriterju tal-valur lokatizju tal-fond; u għalhekk ma hemmx bżonn li tiġi applikata d-dispożizzjoni tal-liġi li tgħid li, meta jkun hemm bżonn li jiġi stabbilit il-valur lokatizju ta' fond, il-Qorti għandha tqabbad perit biex jistabbilieħ jew toqgħod għal dak il-valur li jinsab dikjarat fil-Land Valuation Office.

Dan il-kriterju huwa applikabbli anki meta d-domanda għall-iżgumbrament tkun bażata fuq nuqqas ta' titolu fil-persuna li tkun qegħda tokkupa l-fond. U jekk mill-applikazzjoni ta' dan il-kriterju jirriżulta li l-valur lokatizju tal-fond ma jeċċedix £10 fissena, il-Qorti Inferjuri hija kompetenti biex tieħu konjizzjoni tattalba għall-iżgumbrament.

Il-Qorti;—Fuq talba tal-attur quddiem il-Qorti Inferjuri tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta, għall-kundanna tal-konvenut li jiżgombra mill-fond nru. 70 St.

Andrew's Street, Luqa, liema fond il-konvenut qiegħed jokkupa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi; bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-18 ta' Settembru 1955;

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur li qatt ma kien hemm lokazzjoni;

Rat is-sentenza tal-Qorti Ċivili Inferjuri tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta tal-11 ta' Novembru 1955, li biha dik il-Qorti ddikjarat ruħha inkompetenti u asteniet milli tieħu konjizzjoni tal-kawża; billi kkunsidrat;

Illi, kif diġà kellha okkażżjoni tiddeċidi din il-Qorti diversi drabi oħra (ara sentenza "Micallef vs. Farrugia" 7 ta' Marzu 1955, u "Cassar vs. Testa" 6 ta' Diċembru 1954, fejn hija trattata "in extenso" l-kwistjoni), il-kawża odjerna, kif hija proposta, teżorbita mill-kompetenza ta' dina l-Qorti, li hija limitata. Infatti, id-domanda ta' żgumbrament ta' min jiddetjeni fond "mingħajr titolu" ma għandhiex valur determinat, u lanqas dan il-valur jista' jiġi determinat skond l-art. 757 (2) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili; għaliex dak l-artikolu jikkontempla l-każ li jkun hemm kuntratt ta' lokazzjoni li jkun spiċċa, u li l-inkwilin jonqos għal wieħed mill-obligi naxxenti mill-istess kuntratt ta' lokazzjoni, li ċjoè jirrestitwixxi l-ħaġa lokata meta l-lokazzjoni tispiċċa — restituzzjoni li f'każ ta' lokazzjoni ta' fond issir billi l-inkwilin jiżgombra l-fond u jikkonsenja ċ-ċavetta tiegħu. Għalhekk, ir-raġuni li l-liġi, f'dan il-każ speċjali ta' domanda ta' żgumbrament billi tkun spiċċat il-lokazzjoni, tiddetta li l-valur in lite ikun ta' rata ta' kera, hija appuntu illi l-kawża tkun tivverti fuq ir-rikonoxximent u eżekuzzjoni ta' obligu derivanti mill-lokazzjoni; u kwindi dan il-kriterju li jikkontempla każ speċjali ma jistax jiġi estiż għal każijiet oħra fejn ma jkunx hemm lokazzjoni, kif jidher li huwa l-każ preżenti kif dedott fl-avviż. U tabilħaqq, jekk ma kienx hemm lokazzjoni u kera, mhux konċepibbli kif jista' wieħed jikkalkola l-kera u rata li bihom jiġi mħallas il-kera;

Illi, għalhekk, din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dak li qalet inċidentalment il-Qorti tal-Appell in re "Borg vs. Pisani" tat-3 ta' Novembru 1952, li każ simili huwa ana-

logu għal dak li wieħed jokkupa l-fond wara li tkun spiċċat il-lokazzjoni għax ikun spiċċalu t-titolu. Fit-tieni każ, kif intqal, id-domanda tkun li l-konvenut jeżegwixxi l-obligu tar-restituzzjoni naxxenti mill-kuntratt tal-lokazzjoni, sanċit fl-art. 1648 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk kawża li tirrigwarda l-kuntratt tal-lokazzjoni, billi l-eżami tat-tribunal ikun jirrigwarda l-kwistjoni jekk il-lokazzjoni spiċċatx jew le. Fl-ewwel każ, ta' okkupazzjoni mingħajr titolu, għall-kuntrarju, il-kuntratt ta' lokazzjoni ma jidħol għal xejn, għaliex l-attur jitlob dikjarazzjoni li l-konvenut ma għandu ebda titolu li jokkupa l-fond — titolu li jista' jkun ta' proprjetà, użufrutt, pussess, abitazzjoni jew titolu ieħor, oltre dak ta' lokazzjoni; u l-attur qiegħed anzi jippresupponi li ma kienx hemm lokazzjoni, għax diversament id-domanda kienet tkun konċepita diversament, ċjoè li l-lokazzjoni li kien hemm spiċċat;

/Illi, una volta li ma jistax jiġi applikat l-art. 757 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, jimpera l-prinċipju illi valur indeterminat jeċċedi l-kompetenza ta' dawn il-Qrati, li għandhom ġurisdizzjoni limitata. U tabilħaqq, ebda valur ma *jista' jiġi* assenjat lil dikjarazzjoni li l-konvenut ma għandu ebda titolu li jokkupa l-fond;

Illi l-inkompetenza minħabba valur għandha tiġi sollevata "ex officio" mill-Qorti;

Rat in-*nota* tal-appell tal-attur, li biha appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-11 ta' *Novembru* 1955, tal-Qorti Ċivili Inferjuri tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tal-attur appellant, li biha talab ir-revoka tas-sentenza fuq imsemmija minnu appellata, billi tiġi milqugħa t-talba tiegħu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi huwa minnu li mill-avviż ma jirriżulta xejn li kien jista' jiddetermina l-valur; u t-talba, kif ġiet konċepita, b'kawżali ta' nuqqas ta' titolu, turi valur indeterminat. Iżda għall-finijiet tal-kompetenza l-valur, meta jista' jiġi

determinat faċilment, ma jibqgħax indeterminat; u allura jiddetermina l-kompetenza malli titneħħa l-inċertezza fuqha;

Fil-każ preżenti, il-partijiet jaqblu li l-post huwa suppost li jġib kera ta' £8 fis-sena. U tabilħaqq, il-konvenut jippretendi li l-post jinsab mikri għandu bit-£8 fis-sena; fil-waqt li l-attur jiċħad li l-post huwa mikri lill-konvenut bit-£8 fis-sena; iżda jgħid li, preċedentement għall-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-konvenut, dak il-fond kien mikri lil ħadd ieħor b'kera ta' £8 fis-sena, li ġie fissat mill-Board li Jirregola l-Kera b'sentenza. Il-lum il-fissazzjoni tal-kera ta' djar tal-abitazzjoni mhix aktar arbitrarja u mħollija fid-diskrezzjoni tas-sid, għax il-liġi tiffissa ċerti limiti definibbli, f'każ ta' kontestazzjoni, mill-Board tal-Kera; tant li hemm anki ċerti pwieni u lok għar-restituzzjoni tal-eċċess fil-każ li dak il-limiti jiġi eċċedut. Immela, in vista tal-fissazzjoni tal-kera mill-Board u l-pretiża tal-konvenut jista' wieħed jaċċetta bħala valur ta' sena kera r-rata ta' £8 fis-sena, determinata mill-fatti li rriżultaw quddiem dina l-Qorti. Dak li rriżulta quddiem dina l-Qorti seta' faċilment jirriżulta quddiem l-Ewwel Qorti, li kieku dina fettċet is-sempliċi dikjarazzjoni tal-partijiet biex tiddetermina l-valur għall-finijiet tal-kompetenza tagħha;

Kif kellha okkażżjoni dina l-Qorti tirrileva f'sentenza oħra tagħha tat-3 ta' Novembru 1952 in re "John Borg vs. John Pisani", il-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, fl-art. 757 (2), jikkontempla l-valur għall-finijiet tal-kompetenza fil-każ ta' azzjoni ta' żgumbrament meta l-kirja tkun spiċċat, u għalhekk l-okkupazzjoni ulterjuri tkun mingħajr titolu; u f'dak il-każ il-valur huwa dak stabbilit minn sena kera skond ir-rata preċedenti. F'dak l-artikolu l-liġi stabbiliet kriterju għad-determinazzjoni tal-valur għall-finijiet tal-kompetenza f'kawża fejn jintalab l-iżgumbrament. B'analoġija, l-istess kriterju jista' jservi għad-determinazzjoni tal-valur meta, bħal każ preżenti, ma jkunx hemm stabbilita r-rata tas-sena preċedenti għax dina ma tħallsetx, u skond l-attur lanqas kienet miftehma, iżda tirriżulta impliċita minħabba ċ-ċirkustanza tal-fissazzjoni preċedenti tal-Kera mill-Board,

konfermata mill-pretensjoni analoga tal-konvenut fis-sena li l-kera kien bit-£8 fis-sena;

Il-Qorti tal-Appell kostitwita kolleġjalment, fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Diċembru 1947, in re "Carmela Vella et. vs. Nicolina Gauci", osservat:— "Illi, kif ġie deċiż minn dina l-Qorti diversi drabi, f'kawżi bħal din ta żgumbrament, għalkemm it-talba jkollha bħala kawżali illi l-konvenuta qegħedha mingħajr titolu, la darba dana huwa kontestat mill-appellata, li tgħid li għandha titolu, allura l-Qorti għandha bilfors tara l-valur lokatizju tal-post kemm huwa, u jekk ma jirriżultax mill-atti, għandha tinnomina perit biex jistabbilixxi dak il-valur lokatizju, jew tieħu bħala bażi dak li ġie dikjarat fil-"Land Valuation Office", li ġie rikonoxxut mill-Liġi tal-Kera tal- 1944 bħala l-"fair rent", sakemm ma jiġix varjat mill-Board. Iżda f'dan il-każ jirriżulta illi dan il-post kien mikri għal ħafna snin lill-awtur tal-konvenuta bis-£7 fis-sena; u għalhekk dak huwa l-valur lokatizju li għandu jittieħed bħala bażi meta ma hemmx provi kuntrarji" (Kollez. XXXIII-I-209);

Dawn il-kriterji, enunċjati mill-Qorti tal-Appell f-dik is-sentenza, huma applikabbli għall-każ in eżami wkoll, u jġibu għall-konklużjoni li l-valur huwa, għall-finijiet tal-kompetenza, ta' anqas minn £10. Anzi fil-każ in eżami hemm iżjed x'iwassal għal dik l-istess konklużjoni; għax il-kera li preċedentement kien jitħallas minn ħadd ieħor għall-istess fond kien ġie fissat mill-Board tal-Kera, u għalhekk ma jistax ikun iżjed; u b'hekk il-Qorti Inferjuri kellha ġurisdizzjoni u kompetenza fuq il-kawża minħabba li l-valur kien jirriżulta determinat miċ-ċirkustanzi u mill-prezz korrenti (art. 749(b) Proċ. Ċiv.);

Għal dawn ir-raġunjiiet, il-Qorti taqta' s-sentenza billi tilqa' l-appell tal-attur appellant, tirrevoka s-sentenza appellata fuq imsemmija, tiddikjara kompetenti l-Qorti Ċivili Inferjuri tal-Maġistrati ta' Malta, u tordna li l-kawża tiġi rinvijata quddiem dik il-Qorti Ċivili Inferjuri tal-Maġistrati ta' Malta, biex titkompla fuq il-meritu;

L-ispejjeż tal-inċident, sew quddiem dil-Qorti kemm quddiem il-Qorti tal-Ewwel Istanza, jitħallsu mill-konvenut appellat.