14 ta' Dicembru, 1957

Imħallef:—

Onor. Dr W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Paolo Psaila *versus* Grazia Psaila et.

Lokazzjoni — Dritt tal-Preferenza — Valur — Kompetenza

F'kawża fejn jiġi dedott id-dritt tal-preferenza fl-okkażjoni ta' lokazzjoni li tkun saret lil ħadd ieħor, il-valur tal-kawża, għall-fini tal-kompetenza, għandu jiġi stabbilit bħal fil-każ ta' domanda għal żgumbra-

ment; għax ebda differenza ma hemm, għall-fini tad-determinazzjoni tal-valur, bejn każ ta' żgumbrament u l-każ fejn l-eżerċenti tad-dritt tal-preferenza jitlob li l-kirja tiġi annullata biex jassumiha hu minħabba li hu exerċita d-dritt tal-preferenza.

U allura, sabiex jiġi deċiż liema Qorti hija kompetenti "ratione valoris", għandu jiġi meħud in konsiderazzjoni l-valur tal-lokazzjoni l-ġdida li l-attur ikun irid li tiġi anullata; għax id-dritt tal-preferenza huwa suxxettibbli ta' estimazzjoni pekunjarja bħal ma jsir fil-każ ta' talba għal żgumbrament.

Il-Qorti; — Rat it-talba tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut Rocco Mifsud biex jiżgombra, fi żmien qasir u perentorju, mill-kamra 42 Paris Street, Żebbuġ, li huwa kera minn għand il-konvenuta Grazia Psaila, u għall-kundanna ta' din il-konvenuta biex tikkonsenja lill-attur, fi żmien qasir u perentorju, iċ-ċwievet tal-istess kamra; u dan stante d-dritt tal-attur li jiġi preferit fil-lokazzjoni tal-istess kamra, skond l-art. 1683 (b) tal-Kodiċi Ċivili, li l-konvenuta Grazia Psaila kriet bil-kundizzjonijiet li jirriżultaw waqt il-kawża. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-ewwel ta' Lulju 1957;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenuti, li qalu li din il-Qorti mhijiex kompetenti "ratione valoris", peress li d-dritt tal-preferenza eżerċitat mill-attur huwa ta' valur indeterminat;

Rat il-verbal tad-9 ta' Awissu, 1957, li bih il-partijiet iddikjaraw li jaqblu li l-kamra mikrija lill-konvenut Rocco Mifsud għandha valur lokatizju ta' anqas minn £10, u li din il-lokazzjoni saret verbalment bis-£6 fis-sena bla ebda fissazzjoni ta' żmien;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-30 ta' Awissu 1957, li biha ddeċidiet billi rrespinġiet l-eċċezzjoni tal-inkompetenza "ratione valoris", sollevata mill-konvenuti u ordnat

li l-ispejjeż jibqgħu riżervati għas-sentenza finali; wara li kkunsidrat;

Illi, skond l-art. 1683 (b) tal-Kodiċi Ċivili, għandu dritt ta' preferenza, fil-kiri ta' immobili, il-possessur jew detentur tal-parti ta' fuq ta' bini, għall-kiri l-ġdid tal-parti ta' taħt ta' dak il-bini, sew jekk din il-parti ta' taħt tkun ta' sid il-kera tal-parti ta' fuq jew tkun ta' ħadd ieħor, u sew jekk ikollha bieb għat-triq sew jekk ma jkollhiex. Il-fondament ta' dan id-dritt huwa, kif qalet is-sentenza mogħtija fit-13 ta' Diċembru, 1952, mill-Prim'Awla Ċivili fil-kawża fl-ismijiet "Dr Giorgio Degiorgio vs A.I.Ċ. Gustavo Vincenti et." (Vol. XXXVII-I-110), l-interess ta' min jokkupa l-parti superjuri li jestendi l-kumditajiet tiegħu, u li, għall-bżonn, jeħles mis-soġġezzjoni ta' min jokkupa l-parti inferjuri;

Illi dan id-dritt tal-preferenza huwa speċjali għall-Liġi Maltija, u ġie introdott mill-Kodiċi De Rohan; u billi huwa għal kollox skonoxxut mill-Kodiċi Taljan u Franċiż, id-dottrina u l-ġurisprudenza estera ma kellhom qatt okkażjoni jokkupaw ruħhom minnu. Inoltre, mir-riċerki li għamlet il-Qorti, kif presjeduta, ma jirriżultax li l-punt rilevat mid-difensur tal-konvenuti qatt ġie studjat u riżolut mill-Qrati lokali;

Illi l-iskop li jrid jirraġġunġi minn jeżerċita dan id-dritt huwa li jxolji l-lokazzjoni kuntrattata ma' ħadd ieħor, u fl-istess ħin huwa nnifsu jassumi dik il-lokazzjoni bil-komdizzjonijiet ġa stipulati. Dan juri li l-azzjoni hekk intentata hija diretta biex tannulla l-kirja l-ġdida, in kwantu magħmula ma' ħadd ieħor, u, biex jingħad hekk, terġa' toħloqha bil-pattijiet preċedentement mifthema, bl-unika differenza tal-kambjament tal-persuna tal-inkwilin; ċjoè, dan ma jkunx aktar it-terza persuna, iżda l-possessur jew id-detentur tal-parti superjuri tal-fond;

Illi, kwindi, l-eżerċizzju tad-dritt tal-preferenza huwa l-mezz akkordat mil-liġi biex, meta jirrikorru l-estremi l-

oħra, wieħed ikun jista jelimina l-ostakolu tal-kirja l-ġdida ġa miftehma, u minflok huwa jiġi rikonoxxut bħala l-konduttur il-ġdid. Fi kliem ieħor, l-obbigazzjoni li l-attur ikollu l-ħsieb u l-interess li jattakka f'azzjonijiet simili hija l-lokazzjoni intervenuta ma terzi, u għalhekk, għall-finijiet tal-kompetenza "ratione valoris", wieħed għandu jikkunsidra l-valur ta' l-istess lokazzjoni, u dan skond ir-regoli preskritti mil-liġi;

Illi fis-sentenza "Pace Balzan vs. Pace", tat-12 ta' Mejju 1911 (App. Vol. XXI-I-317-318), jingħad li d-dritt tal-preferenza "non potrebbe essere considerato assolutamente, ma sempre in relazione e dipendentemente dalla nuova locazione";

Illi l-art. 748 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Procedura Ċivili (Kap. 15), jiddisponi li, meta l-valur huwa inċert jew indeterminabbli, il-kawża ma tkunx ta' kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati; u fl-inċiż (2) (a) jgħid li l-kawżi li fihom il-valur ma jirriżultax mit-talba ta' l-attur, jew mill-modi ndikati fl-artikoli ta' wara, għandhom valur mhux determinat. L-art. 749 jgħid li l-valur ta' l-oġġett huwa determinat fit-talba meta (a) tkun mitluba somma determinata, (b) meta jkun mitlub oġġett li l-prezz tiegħu ikun determinat fit-titolu li jkun bażi ta' l-azzjoni, jew fi kwalunkwe skrittura oħra obligatorja bejn il-partijiet, jew permezz ta' opinjoni komuni, jew bil-prezz korrenti;

Illi, kieku l-leġislatur illimita ruħu għal dawn id-disposizzjonijiet biss, kien ikun impossibbli li fuq in-normi tagħhom jiġi stabbilit il-valur ta' l-azzjoni preżenti, li kienet per konsegwenza teċċedi l-kompetenza ta' Qorti ta' kompetenza limitata. Imma fil-liġi hemm dettati kriterji oħra fl-art. 756, 757 u 758 tal-Kap. 15;

Illi din il-kawża hija bażata fuq id-dritt tal-preferenza, li, meta jiġi eżerċitat, għandu bħala effett il-kollimment tal-

lokazzjoni, il-liġi, fl-art. 756 (a) tal-Kap. 15, tiddefinixxi kif għandu jiġi determinat il-valur f'kawżi dwar l-eżistenza jew validità ta' kuntratt ta' kiri; u tiddisponi li dan il-valur għandu jiġi stabbilit billi jingħadd il-kera taż-żmien kollu li għalieh il-kuntratt għandu jibqa' jseħħ, meta l-kiri jkun sar għal żmien determinat, jew, meta l-kiri ma jkunx sar għal żmien determinat, mis-somma tal-kera ta' kull rata. Kif fuq intqal, l-attur bil-preżenti azzjoni jippretendi li l-kirja, għal dak li jirrigwarda lilu, mhix valida, u jrid jannullaha bl-eżerċizzju tal-jedd tal-preferenza;

Illi ġie deċiż li f'kawżi ta' żgumbrament, għalkemm it-talba tkun ħa biss il-kawża li l-konvenut jiġi mneħħi mingħajr titolu, ladarba dan ikun kontestat mill-istess konvenut li jeċċepixxi li għandu titolu, allura l-Qorti għandha bilfors tara l-valur lokatizju tal-post; u jekk ma jirriżultax mill-atti, tinnomina perit għall-fissazzjoni ta' l-istess valur (App. "Vella vs. Gauci", 15.12.1947, Vol. XXXIII-I-209-212). Din is-sentenza afformat ukoll li f'kawżi ta' żgumbrament għal xi raġuni rikonoxxuta mil-liġi, imma mhux espressament imsemmija fid-disposizzjonijiet proċedurali, il-valur lokatizju jiġi determinat miż-żmien li jkun għad irid jgħaddi għall-kompiment taż-żmien tal-lokazzjoni. Fil-każ preżenti, il-lokazzjoni favur il-konvenut Rocco Mifsud saret bis-£6 fis-sena, u ma saret ebda konvenzjoni rigward it-terminu tal-kirja. L-ebda differenza ġuridika ma hemm, għall-fini tad-determinazzjoni tal-valur u għalbiex jiġi stabbilit il-valur lokatizju, bejn każ ta' żgumbrament u l-każ fejn l-attur jitlob li l-kirja tiġi annullata mingħabba li jkun ġie eżerċitat id-dritt tal-preferenza;

Il-premess juri li għandu jiġi meħud in konsiderazzjoni, sabiex f'din il-kawża jiġi deċiż jekk il-Qorti hijiex kompetenti jew le, il-valur tal-lokazzjoni l-ġdida li, kif ġa rilevat, huwa ta' anqas minn £10, u ċjoè fl-ambitu tal-kompetenza ta' din il-Qorti;

Illi, jekk dawn ir-regoli ġew hekk applikati f'każi fejn ma kienx hemm lokazzjoni, aktar u aktar huma applikabbli meta, bħal fil-vertenza attwali, l-azzjoni attriċi għandha bħala presuppost tagħha kuntratt ta' lokazzjoni veru u proprju (ara App. Inf. "Sammut utrinque", 27.8.1947. Vol. XXXIII-I-786);

Illi huwa prinċipju, f'materja proċedurali, li l-kompetenza minħabba l-valur hija regolata u radikata middomanda — "il valore della causa è il valore dell'oggetto in lite". L-oġġett in kontestazzjoni hija l-lokazzjoni magħmula lill-konvenut Rocco Mifsud; u peress li din saret bis-£6 fis-sena, bla ebda żmien determinat, jiġi li l-valur ta' l-istess lokazzjoni huwa faċilment aċċertabbli, skond iddispost espress tal-liġi (art. 756 Kap. 15), bħala li jidħol fil-kompetenza ta' din il-Qorti;

Rat in-nota tal-konvenuti Grazia Psaila u Rocco Mifsud, li biha appellaw mid-deċiżjoni fuq imsemmija, u ċ-ċitazzjoni tagħhom, li biha talbu li tiġi revokata, u li jiġi deċiż li l-Qorti Ċivili tal-Maġistrati mhix kompetenti; blispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Kwistjoni li timplika l-istess prinċipju dibattut f'din il-kawża kienet ġiet sollevata fil-kawża (Ċitaz. 765 tal-1932) fl-ismijiet "Conte Dr. Federico Caruana Gatto vs. Dr. Roberto Naudi ne.", meta kien ġie mitlub, f'dik il-kawża, il-permess li jsir appell lill-Privy Council. Si trattava appuntu tad-dritt ta' preferenza fil-lokazzjoni, u l-pont kien dwar id-determinazzjoni tal-valur tiegħu. L-atturi f'dik il-kawża kienu sostnew, kif jidher minn noti tagħhom fil-proċess korredati biċ-ċitazzjoni ta' diversi awtoritajiet, li l-valur tad-dritt ta' preferenza fil-lokazzjoni ma

hux suġġettiv ta' estimazzjoni pekunarja u hu ta' valur indeterminat. Hekk ukoll qegħdin isostnu f'din il-kawża l-konvenuti appellanti. Din il-Qorti, fil-Ġurisdizzjoni Tagħha Superjuri, sedenti l-Aġent President Dr. Francesco Buhagiar u l-Imħallfin Prof. Edgar Ganado u Dr Roberto Ganado, bid-deċiżjoni tagħhom tat-23 ta' Ġunju 1933 (li hi inedita), ma laqgħetx dik it-teżi, u waslet għall-konklużjoni li d-dritt ta' preferenza hu suxxettiv ta' estimazzjoni pekunjarja fil-mod stess li ġie f'din il-kawża ritenut mill-Qorti ta' l-Ewwel Grad. B'dan il-kriterju, il-kawża hi ta' kompetenza inferjuri;

Għalhekk, konformement għad-deċiżjoni fis-sentenza ċitata u b'adozzjoni tal-motivi tas-sentenza appellata;

Din il-Qorti tiddeċidi;

Billi tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-konvenuti appellanti. Dwar l-ispejjeż ta' l-ewwel istanza ma jistax jiġi dispost, għax dawn ġew mill-Ewwel Qorti riżervati.