MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2005

Appell Civili Numru. 209/2003/1

Vincent Galea

vs

Anthony Robert Pisani

Il-Qorti,

Fl-1 ta' April, 2004, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat l-10 t'April tas-sena 2003 li permezz tieghu l-attur sejjah lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Jizgombra fi zmien qasir u perentorju mill-fond "Scorpio" No. 15, Studio No.6, Dahlet id-Dejr, Rabat,

Malta, liema fond hu okkupat mill-konvenut minghajr ebda titolu validu skond il-ligi;

2. Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni. Ghal fini ta’ kompetenza qed jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jeccedix il-hames mitt Lira Maltin (LM500) fis-sena;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata d-9 ta’ Mejju tas-sena 2003 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur, stante li fil-fatt il-konvenut qed jokkupa l-fond Scorpio No.15, Studio 6, Dahlet id-Dejr, Rabat, Malta, b’titolu ta’ kera;

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokument esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi din il-qorti ser preliminarjament tesplora l-ewwel eccezzjoni stante li l-konvenut qed jivvanta titolu ta’ kera, u jsostni s-segwenti:

1. Illi hu jirrisjedi fil-fond mertu ta’ din il-procedura a bazi ta’ ftehim verbali ma’ l-attur;

2. Illi l-kondizzjonijiet allegatament pattwiti huma s-segwenti:

a. Illi l-perjodu lokatizju pattwit jirrizulta li hu ghall-hames (5) snin;

b. Illi l-canone dovut ghall-perjodu intier kien ta’ elf u mitejn Lira Maltin, (LM1,200.00,0);

c. Illi l-kera hekk pattwita kellha tithallas ratealment bl-ewwel wahda tkun ta’ erba’ mitt Lira Maltin (LM400.00,0), bil-quddiem;

d. Illi l-kumplament kellu jithallas matul il-perjodu ta’ hames snin;

3. Illi in oltre jsostni li peress li l-fond de quo kien fi stat hazin hafna l-konvenut kellu jinvesti konsiderevolment biex igibu abitabbli, (ara fol 15);

4. Illi l-ewwel rata ta’ erba’ mitt Lira Maltin, (LM400.00,0), fuq indikata giet imhallsa fi flus kontanti lill-attur;

5. Illi jsostni li l-attur ma rrilaxxax id-debita ricevuta;

6. Illi wara sitt xhur l-attur rega’ talab ammont ta’ flus mill-konvenut li peress li ta’ l-ahhar offra ammont anqas, dan gie rifjutat mill-attur;

Ikkunsidrat:

Illi mid-deposizzjoni ta’ l-attur jirrizulta wkoll li l-partijiet ftethmu fuq il-kera’ tal-fond de quo ghalkemm ma jirrizultax li jaqblu fid-dettalji;

Illi jirrizulta li fl-attwazzjoni tal-pagamenti rateali mifthema kien hemm xi problemi ghalkemm saru xi pagamenti;

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk jirrizulta pacifiku li effettivament jezisti vinkolu kontrattwali bejn il-partijiet;

Illi a bazi ta’ l-artikolu 47 (3) tal-Kap 12 stante li l-vertenza in dizamina hi wahda li tippernja fuq “jeddijiet…..maqghudin ma’ immobbli”, li fihom din il-qorti m’ghandhiex kompetenza, tiddikjara allura li m’hix

kompetenti tipprocedi bil-kawza odjerna u ghalhekk tastjeni milli tipprocedi ulterjorment bil-kaz, bl-ispejjez kontra l-attur."

Minn din is-sentenza appella l-attur bl-aggravju illi l-Qorti nferjuri kienet, kuntrarjament ghal dak ritenut minnha fid-decizjoni attakkata, hekk kompetenti biex tisma' l-kaz. Huwa jissottometti illi gjaladarba l-kwestjoni ma kienetx titratta minn jeddijiet reali, l-Artikolu 47 (3) tal-Kapitolu 12 li fuqu l-Qorti ikkampat il-konkluzjoni taghha ma jiccentrax. Inversament, kellu jinghata applikabilita d-dispost ta' l-Artikolu 48 tal-Kodici ta' Procedura;

Fil-hsieb ta' din il-Qorti l-aggravju ta' l-attur appellant hu guridikament fondat u s-sentenza hi zbaljata;

Mhux kontestat illi bejn il-kontendenti kien jezisti ftehim ta' lokazzjoni. Lanqas ma huwa kontestat illi dan il-ftehim dahal fis-sehh f' Gunju tas-sena 2002. Ara deposizzjonijiet rispettivi tal-partijiet a fol. 15 u fol. 23. Fejn il-veduti tal-kontendenti jiddivergu ghandu rabta mal-pattijiet u kondizzjonijiet tal-ftehim. Mill-kumplament hu pacifiku bejniethom li tezisti kirja. Kirja, li fil-fehma ta' l-attur appellanti giet terminata meta hu kkongeda lill-konvenut, inkwilin tal-fond proprjeta` tieghu;

B' dawn il-fatti quddiemha l-ewwel Qorti rragunat illi gjaladarba kien jezisti vinkolu kontrattwali bejn il-partijiet, *ergo,* hi kienet inkompetenti li tiehu konjizzjoni tal-materja. Dan ir-ragonament ghamlitu fil-parametri ta' dak dettat mil-ligi procedurali fl-Artikolu 47 (3) ghax qieset illi l-jedd ezaminat kien allaccjat ma' immobbli, u in kwantu tali l-kompetenza taghha kienet ezawtorata;

Issa hadd ma jiddubita illi filwaqt li fl-ghoti tas-sentenza l-qorti trid toqghod fil-limiti tal-kontestazzjoni, hi ghandha kull dritt li tirrileva *ex officio* kwestjonijiet ta' ordni pubbliku. Huwa fatt li l-kompetenza *ratione materiae* hi ta' ordni

pubbliku u, kif deciz, "il-Qorti tista', anzi ghandha d-dover li tissolleva l-eccezzjoni ta' nkompetenza *ratione materiae* anke *ex officio*" (**Kollez. Vol. XLI P I p** 382);

Premess is-suespost bhala principju inkonfutabbli tad-dritt procedurali, kif gja osservat, l-ewwel Qorti zbaljat f' dan il-kaz meta ssollevat l-inkompetenza taghha in kwantu l-materja f' din il-kawza kienet taqa', invece, eskluzivament fil-gurisdizzjoni u kompetenza taghha;

Huwa veru li l-Artikolu 47 (3) jimponi limitazzjoni espressa fil-kompetenza tal-Qorti nferjuri izda l-istess artikolu jaghmel car illi dik il-limitazzjoni tirrigwarda biss azzjonijiet dwar "proprjeta` ta' beni immobbli, servitujiet, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma' l-immobbli". Ma kienetx allura testendi ruhha ghal kawzi ta' zgumbrament bhal dak taht ezami;

Kif korrettement rilevat mill-appellanti hu l-Artikolu 48 li jghodd ghal kaz. Dispost dan li jaghti s-setgha lill-Qorti tal-Magistrati (Malta) "tiddeciedi kull talba ta' <u>zgumbrament</u>, jew <u>tkeccija</u> minn beni immobbli, sew bini kemm raba, <u>mikrija</u> jew li qeghdin fihom persuni li joqoghdu jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja ..." purke s' intendi l-valur ta' l-oggett in kawza ossija s-somma tal-kera ma taccedix il-hamest elef lira;

Huwa bil-wisq ovvju minn dan l-predett artikolu illi l-ligi qed tikkontempla sitwazzjoni mhux biss fejn konvenut ikun qed jokkupa fond bhala r-residenza tieghu minghajr titolu, imma wkoll fejn hu ikun hekk qed jokkupah b' titolu ta' kera. Naturalment, dipendenti min-natura tal-kirja u taz-zmien li fih inholoq ir-rapport lokatizju, dik il-kompetenza li kienet *prima facie* tal-qorti tista' tigi nieqsa jew ticcessa jekk il-kirja tinsab li qeghda fil-fazi tar-rilokazzjoni bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet. Hekk ukoll pero` dik l-istess kompetenza tista' tikkontinwa jekk il-kirja tkun regolata bil-ligi komuni taht il-Kodici Civili, jew regolata b' xi ligi ohra specjali li ma hijiex l-Ordinanza dwar it-Tigdid

tal-Kiri ta' Bini. *Ad exemplum* il-Kapitolu 158 jew l-Att XXXI ta' l-1995 li jirregola dawk il-kirjiet li saru "*on or after the 1st June, 1995*";

L-indagini tal-Qorti biex tasal ghal konkluzjoni dwar il-kompetenza taghha kellha allura tinvesti x-xorta ta' ftehim u jekk, bhal ma hu il-kaz prezenti, dan hu wiehed ta' kera tghaddi biex tapplika ghalih il-ligi li tirregola kirja bhal din. Huwa b' dan il-metodu li l-gudikant jirrizolvi n-*nodum juris* tal-process quddiemu. Process li kien hekk jaqa' f' dan il-kaz fil-kompetenza esklussiva tieghu.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell interpost mill-attur u b' hekk tirrevoka s-sentenza appellata. Tiddikjara invece li l-ewwel Qorti kienet vestita bil-kompetenza li tezamina u tiddeciedi l-kwestjoni mressqa lilha. Konsegwentement, din il-Qorti qed tirrinvija l-atti lura lill-ewwel Qorti ghall-iskop tat-trattazzjoni u decizjoni tal-meritu;

L-ispejjez ta' din il-procedura jibqghu fic-cirkostanzi supportabbli miz-zewg partijiet fi kwoti ndaqs.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------