MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-8 ta' Gunju, 2005

Appell Civili Numru. 469/1996/1

Victor Peralta, Joan Cassar Torregiani, Edward Cassar Torregiani u Alice Cassar Torregiani bhala mandatarja ta' l-assenti bitnha Juliet mart Ronald Confort

vs

Maria armla minn Anthony Curmi, Jean Curmi, Maria Theresa mart John Pisani u Joseph Curmi

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Ottubru, 2004, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghandhomx jigu kundannati minn din l-Qorti li jizgumbraw mill-garage parti indiviza minnu 62, Main Street, San Giljan proprjeta tal-atturi, fi zmien qasir u perentorju li jigi lill-konvenuti iffissat, prevja d-dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-kirja billi kien hemm vjolazzjoni ta' kondizzjoni ta' l-lokazzjoni; cioe li din kienet limitata biex titqieghed karozza biss, mentri tpoggew oggetti ohra li minnhom 'windsurfers' baqghu ma tnehhewx minkejja l-oggezzjoni tal-atturi in kontravenzjoani tal-ftehim originali.

Ghal fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizzju tal-fond hu ta' Lm24 fis-sena.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittri legali tat-30 ta' April 1994, tat-12 ta' Settembru 1994. Il-konvenut gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenuti (fol 2 tal-atti) u li biha eccepew, bir-rispett:

1. Illi l-eccipjenti jidditjienu l-fond lilhom mikri b'titolu ta' rilokazzjoni u ghalhekk din il-Qorti m'ghandhiex giurisdizzjoni ghat-talba attrici, izda ta' kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservazzjoni tal-gudizzju.

2. Illi subordinament, minghajr pregidizzju tas-suespost, ma hemm ebda violazzjoni sostanzjali u ta' importanza fil-kondizjonijiet tal-kirja.

3. Illi fi kwalunkwe kaz l-atturi u l-precedenti sidien li minn ghandhom wirtu l-fond in kwistjoni, kienu dejjem pjenament konxji ghal fatti in kwistjoni.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess konvenuti guramentata minn Maria Curmi (fol 2 u fol 3 tal-atti) u li biha esponew bir-rispett:

1. L-eccipjenti ilhom snin kbar jikru parti mill-fond in kwistjoni f'Main Street, San Giljan u llum qeghdin fi stat ta' rilokazzjoni kontinwa tant li meta fis-sena 1989 l-atturi kienu sejrin jizviluppaw id-dar f'Main Street kien sar rangament fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona fis-16 ta' Ottubru 1989 (kopja annessa) bejn il-kontendenti.
2. Illi minn dejjem l-eccipjenti ghamlu l-istess uzu dejjem mill-istess parti tal-garage in kwisjtni li ghalih l-eccipjenti ghandhom anki c-cavetta ta' barra. Dan kien anki fi zmien meta l-eccipjenti jew ahjar s-sur Anthony Curmi, r-ragel tal-konvenuta kien jikri minn ghand is-sinjura Emily Borg Olivier.

Rat kif ukoll l-anness dokument markat "X" (fol 4 sa fol 6 ibid).

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi u gurisprudenza annessa mal-istess nota (fol 15 sa fol 26 inbid) kif ukoll dik tal-konvenuti u gurisprudenza annessa (fol 30 sa fol 36 ibid).

Ikkunsidrat

Illi din is-sentenza preliminari hi ristretta ghall-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti u li testwalment tghid hekk:-

"Illi l-eccipjenti jiddetjenu l-fond lilhom mikri b'titolu ta' rilokazzjoni u ghalhekk din il-Qorti ma ghandhiex gurisdizzjoni ghat-talba attrici izda ta' kompteneza tal-Bord ….."

Illi in konnessjoni ma' din l-eccezzjoni, jidher, mill-atti, li l-istess partijiet involuti ittrattwaha bhala wahda li, f'dan il-kaz, tinvolvi biss punti legali u ghalhekk ma gewx prodotti xi provi. Hawnhekk ta' min isemmi illi l-partijiet jidhru li jaqblu fuq il-fatti in esami b'mod specjali in rigward il-fatt illi l-perijodu originali tal-krija skada u b'hekk l-istess kirja tinsab fi stadju ta' rilokazzjoni.

Illi, dan premess, hawnhekk jkun opportun li jigi citat il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta specifikatament l-artikoli 8 u 9 tal-istess Kapitolu fejn jnghad:-

"Meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa ghandu jitlob permess lill-Bord (Li Jirregola l-Kera) ghaldaqshekk u "Il-Bord jaghti l-pussess imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan f'dawn il-kazijiet (fosthom) …. Jew xort'ohra ma jkunux esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri …"

Illi mill-premess fil-fehma tal-Qorti l-atturi qed jallegaw illi l-konvenuti ikkomettew '…..vjolazzjoni ta' kondizjoni tal-lokazzjoni" kif deskritta fl-istess avviz, liema vjolazzjoni grat wara li skada l-perijodu originali tal-kirja in kwistjoni.

Illi. ghalhekk din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom (fol 31 et seq ibid).

Ikkunsidrat

Illi ghalhekk, din l-azzjoni tidher li hi ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, kif eccepiet mill-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' l-eccezzjoni preliminari eccepita mill-konvenuti u tiddikjara illi hi ma ghandhiex gurisdizzjoni sabiex tesamina u tiddeciedi t-talba attrici.

In rigward l-ispejjes dawn ghandhom jithallsu mill-istess atturi."

Minn din is-sentenza appellaw l-atturi. Il-punt legali li fuqu jarginaw l-appell hu dan. Huma jikkontendu illi dak li jiddetermina l-kompetenza tal-Qorti ordinarja hu l-lokuzzjoni tat-talba u mhux il-fatt jekk il-lokazzjoni kienetx fil-perijodu orginali taghha jew fiz-zmien tar-rilokazzjoni;

Jigi osservat mill-ewwel illi l-gudizzju ta' l-ewwel Qorti huwa guridikament zbaljat kemm fil-parti razzjonali tieghu

kif ukoll fil-parti decizorja fejn dik l-istess Qorti ddeterminat li l-materja dedotta quddiemha ma kienetx ta' kompetenza taghha izda tal-Bord li Jirregola l-Kera;

Il-punt kollu li kellu jigi rizolut f' din il-kwestjoni ma kienx dak ragjonat mill-qorti nferjuri dwar jekk il-kirja kienetx fil-fazi tal-perijodu originali taghha jew f' dik tar-rilokazzjoni izda jekk it-talba kienetx intiza ghax-xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni, jew invece biex il-kirja ma tiggeddidx fit-tmiem tal-perijodu korrenti;

Huwa pacifikament konkordat illi "l-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox, u qabel kull konsiderazzjoni ta' l-eccezzjonijiet moghtija, mit-termini ta' l-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha" - "**Frankie Refalo *nomine* -vs- Jason Azzopardi *et***", Appell, 7 ta' Ottubru 1997;

Fil-kaz in ezami l-atturi qeghdin jitolbu r-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni minhabba allegat ksur tal-kondizzjoni lokatizja. Fi kliem iehor, kuntrarjament ghal dak ritenut mill-konvenuti appellati fir-risposta ta' l-appell taghhom, huma jsejsu t-talba taghhom tax-xoljiment minhabba inadempjenza kontrattwali u mhumiex ghalhekk qeghdin jitolbu li meta jispicca t-terminu tal-lokazzjoni huma jkunu awtorizzati li ma jgeddux din il-lokazzjoni jew rilokazzjoni;

Il-kwestjoni sollevata hawnhekk mill-appellanti gja giet drabi ohra ezaminata u deciza mill-Qrati taghna kif ser jigi demostrat b' referenza ghal xi ezemplari fosthom:-

(1) In linea ta' principju generali gie bosta drabi deciz illi talba ghall-izgumbrament minhabba vjolazzjoni ta' patt espress jew tacitu kontrattwali kienet tispetta b' kompetenza lit-tribunal ordinarju;

(2) Sa mil-bidunett ta’ l-introduzzjoni tal-ligi, li llum hi kodifikata fil-Kapitolu 69, gie ritenut illi “*L’ Atto No. XXIII del 1929 contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione. Tale scioglimento è di competenza della Prim’ Aula del Corte Civile di Sua Maesta` come pure lo è lo sgombramento chiesto come conseguenza dello scioglimento medesimo. Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti è solamento quello inteso ad impedire la rilocazione … Il che appare evidente ove si consideri che quell’ Atto non disciplina tutto l’ istituto della locazione e specificamente non contempla che la rinnovazione di locazione e le condizioni appostevi. Riguardo a tutto altro la nuova legge non ha introdotto nesuna innovazione*” - “**Carmela vedova Galea -vs- Filippo Gatt**”, Appell Civili, 1 ta’ Gunju 1931 (**Kollez. Vol. XXVIII P I p 85**);

(3) “L-azzjoni ghar-rizoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors taghhom hija ta’ kompetenza tat-tribunali ordinarji, u mhux tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan il-Bord kien ikun kompetenti kieku l-attur harrek fl-ahhar tal-lokazzjoni u rrifjuta li jikkonsenti ghar-rilokazzjoni” (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 685**). Issokta jigi ripetut f’ sentenza ohra fl-istess **Volum Parte I pagna 805**, illi “jekk ikun hemm vjolazzjoni, ghall-ezami u definizzjoni ta’ din il-kwestjoni t-tribunal ordinarju huwa dak li ghandu jkollu gurisdizzjoni. Il-Bord tal-Kera f’ din il-materja ma jidholx ghaliex dak huwa organament istitwit biex is-sid jimpedixxi r-rilokazzjoni tal-post; izda meta hemm ‘*actu*’, jew l-attur jippretendi li hemm, vjolazzjoni ta’ kondizzjoni, espressa jew tacita, tal-kuntratt ta’ lokazzjoni, l-organament kompetenti huwa t-tribunal ordinarju, u mhux il-Bord, biex ikun dikjarat li dak l-inkwilin ivvjola wahda mill-kondizzjonijiet, u ghalhekk waqa’ mill-kuntratt; salva, jekk huwa l-kaz, il-purgazzjoni tal-mora”;

(4) B’ aktar precizazzjoni ghal kaz in ispecje hi s-sentenza fl-ismijiet “**Innocenzo Debattista *et* -vs- Giovanni Farrugia**”, Appell Civili, 4 ta’ Dicmebru 1957 (**Kollez. Vol. XLI P I p 559**). Fiha ntqal dan:-

“Kif jidher mill-att tac-citazzjoni t-talba principali hija biex tigi dikjarata rizoluta l-lokazzjoni tal-fond billi fil-kors tal-lokazzjoni l-konvenut ikkaguna fih danni rilevanti, kif ukoll biddel id-destinazzjoni tieghu. Skond il-ligi (Artikolu 9 tal-Kapitolu 109; illum Artikolu 8 tal-Kapitolu 69) meta l-lokatur ikun irid jirriprendi l-pussess tal-fond ‘fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni’ ghandu jirrikorri lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jaghtih dak il-permess. Wiehed mil-kazi li l-Bord ghandu jaghti dak il-permess huwa meta l-inkwilin ikun naqas li jottempera ruhu mal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, jew ikun ikkaguna danni rilevanti fil-fond [Artikolu 10(a), Kapitolu 109; fil-prezent Artikolu 9 tal-Kapitolu 69]. Issa, f’ dan il-kaz, l-appellanti mhumiex qeghdin jitolbu dak il-permess fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, imma qeghdin jagixxu ghar-rizoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors taghha; talba simili hi ta’ kompetenza tal-Qrati ordinarji”. Fl-istess decizjoni ssokta jigi rilevat illi “l-kompetenza quddiem il-Qrati Superjuri (u dan ighodd ghall-qrati nferjuri wkoll) tigi radikata mid-domanda proposta bl-att tac-citazzjoni”;

(5) Dawn l-istess enuncjazzjonijiet gew adottati b’ approvazzjoni saz-zmenijiet pjuttost recenti. Ara b’ ezemplari, “**Madlene Muscat -vs- Lina Edwardson**”, Appell, sede Inferjuri, 2 ta’ Marzu 1977; “**Arthur Fenech -vs- Michael Vella**”, Appell, 16 ta’ Gunju 1992 u “**Rosina Grima *nomine* -vs- Joseph Vella *proprio et nomine***”, Appell, 14 ta’ April 1997;

In vista tal-premess, din il-Qorti ma tistax hlief tirriporta l-kliem ta’ l-Imhallef William Harding meta tenna illi “l-Imhallef sedenti jaqbel ma’ dan il-principju u jzid li l-gurisdizzjoni tal-Bord statutorjament limitat ghal kazijiet espressi fil-ligi specjali, u zgur eccezzjonali, ma ghandhiex tigi estiza b’ mod li tinvadi l-isferi tal-gurisdizzjoni ta’ tribunali ta’ gurisdizzjoni generali u ordinarja, kontra kwalunkwe principju li ghandu jirregola l-organizzazzjoni gudizzjarja” - “**Geroge Sammut -vs- Joseph Forace *et***” Appell, sede Inferjuri, 10 ta’ Mejju 1952 (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 380**).

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa’ l-appell interpost u b’ hekk tirrevoka s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-ewwel Qorti hija kompetenti biex tiehu konjizzjoni tal-kawza. Tordna ghalhekk li l-atti jigu rimessi lil dik l-istess Qorti ghall-konsiderazzjoni u decizjoni tal-meritu u ta’ l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati. L-ispejjez taz-zewg istanzi relattivi ghall-incident, jitbatew mill-konvenuti appellati.

< Sentenza Finali >

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