MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2010

Appell Civili Numru. 41/2010/1

Agnes Farrugia armla ta' Edward Farrugia, Celine Farrugia, Andre' Farrugia u Colette Crisp mart Steven Crisp

vs

John Hili u Bernard Hili

Il-Qorti,

Fl-20 ta' Mejju, 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord;

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti datat 6 t'April 2010 fejn hemm premess:

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimati l-hanut seba mija u tletin (730) Saint Joseph, High Street, Hamrun bil-kera ta' €233

li jithallas kull sitt xhur quddiem bl-ahhar skadenza kienet fl-14 ta’ Marzu 2010, liema kirja saret permezz ta’ skrittura privata li kopja taghha qeghda tigi esebita u mmarkata Dok CF 1;

Illi l-fond imsemmi mhux qed jintuza, u ilu maghluq ghal zmien twil, liema non uzo jikkonstitwixxi tidbil fid-destinazzjoni tal-fond;

Illi l-intimati kienu juzaw dan il-hanut ghall-bejgh ta’ frames li kienu jahdmu huma stess fl-istess hanut. Aktar minn ghoxrin sena ilu huma fethu hanut iehor bl-istess negozju ftit ta’ distanza ‘il boghod gewwa Santa Venera u sadanittant hallew dan il-hanut miftuh b’salesgirl sakemm din itterminawlha l-impieg taghha fil-bidu t’Awissu 2009, minn dakinhar il-hanut ma regax infetah, u mal-hgiega tal-bieb ta’ barra hemm sinjal li meta il-hanut ikun maghluq wiehed jista’ jirrikorri jew icempel fil-hanut il-gdid ta’ Santa Venera. Minn meta fl-10 ta’ Marzu 2010, ir-rikorrenti baghtu ittra ufficjali lill-intimandi, l-hantu inxteghel id-dawl darba wahda biss ghalkemm xorta wahda baqa’ jinzamm maghluq;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-intimati m’ghandhomx eccezzjonijiet x’jaghtu ghat-talbiet tar-rikorrenti, u ghalhekk il-kawza tista’ tigi deciza ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta bid-dispenza tas-smiegh;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghalfejn dan l-Onorabbli Borg m’ghandux:

1. Jaqta’ u jiddeciedi l-kawza ai termini ta’ l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u cioe’ bid=dispens ghas-smiegh tal-kawza;

2. Jiddikjara li l-intimati naqsu mill-obbligi taghha naxxenti mill-ftehim tal-kiri stante li biddlu d-destinazzjoni tal-fond lilhom mikri;

3. Jawtorizza ir-rikorrenti li ma jgeddux il-lokazzjoni fi tmiem tal-perjodu kurrenti ta’ rilokazzjoni u

jirriprendu l-pussess tal-fond 730, High Street, Hamrun u ghall-finijiet tal-izgumbrament jipprefiggi lill-intimat terminu qasir u perentorju;

Bl-ispejjes kontra l-intimat;

Ra illi l-intimat kien debitament notifikat bir-rikors promutur kif ukoll bl-avviz tas-smiegh.

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta’ Marzu, 2010, fejn il-Bord, wara li semgha lill-partijiet iddecieda li ma kien hemm ebda raguni ghaliex m’ghandux jipprocedi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh skond l-artikolu 16A tal-Kap 69;

Ikkonsidra:

Illi wara l ezamina r-rikors guramentat u semgha bil-gurament lir-rikorrenti Celine Farrugia tiddikjara illi ma kien ebda kambjament mill-prezentata tar-rikors sal-lum;

Peress illi fic-cirkostanzi t-talba kif dedotta fir-rikors tidher gustifikata u jidher ukoll li hemm lok li s-sentenza tinghata bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69;

Ghalhekk ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti nomine kif ravvizati fir-rikors promutorju u jawtorizzahom jirriprendu l-fond de quo fi zmien xahar (1) mil-lum waqt liema zmien l-intimat ghandu jizgombra u jhallih vakanti ghal-libera ripresa mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.**”**

Fl-appell taghhom l-intimati inkwilini jqanqlu zewg obbjezzjonijiet kontra din is-sentenza appellata. L-ewwelnett, il-Bord li Jirregola l-Kera ma seta’ qatt jadotta l-procedura sommarja specjali ‘l hinn mill-kazijiet espressament provvdut fl-Artikolu 16A ta’ l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini. Fit-tieni lok, illi l-Bord ma

kellux quddiemu elementi probatorji sufficjenti biex jasal ghall-akkoljiment tat-talba tar-rikorrenti-sidien, valjati wkoll il-principji guridici f'materja ta' "non-uzu";

B'sostenn ghall-ewwel aggravju taghhom l-appellanti jargomentaw illi l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 japplika biss fil-kaz ta' zgumbrament ta' persuna minn fond meta t-titolu tieghu jkun diga` ntemm qabel l-istituzzjoni tal-kawza u indipendentement mill-istess. Inversament, f'kaz li t-titolu lokatizju jkun ghadu vigenti fil-mument li ssir il-kawza u l-Bord jigi mitlub li jhassar dak it-titolu jew altrimenti jawtorizza r-ripreza tal-fond, dak l-istess predett artikolu ma jiccentrax;

Minn dan sottomess mill-appellanti hija l-fehma tal-Qorti illi l-qofol tal-kwestjoni qieghed fuq l-interpretazzjoni korretta li trid tinghata lill-Artikolu 16A introdott fl-Ordinanza msemmija bl-Att X ta' l-2009, u li hekk jipprovdi:-

"Dawk il-kawzi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss ghat-tkeccija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummercjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba ghal kera jew xi korrispettiv iehor dovut jew bhala danni ghal xi kumpens, sad-data tac-cediment tal-fond, ir-rikorrenti jkun jista' jitlob fir-rikors guramentat li l-Bord jiddeciedi li jilqa' t-talba tieghu, minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza" [subinciz (1) (a)];

Jigi qabel xejn premess illi din id-disposizzjoni tal-ligi specjali tidher li hi bejn wiehed u iehor modellata fuq l-Artikolu 167 (1) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili relattiv ghall-procedimenti sommarji specjali fil-kawzi ta' kompetenza tal-qrati superjuri meta t-talba hija biss skond is-subparagrafu (b) "ghall-izgrumbrament ta' kull persuna minn raba' jew minn bini, sew jekk b'talba ghall-hlas ta' cens, kera jew kull hlas iehor dovut, jew ghal danni bhala kumpens sakemm il-fond jitbattal, jew minghajrha. L-attur jista' jitlob fl-att stess tar-rikors

guramentat li jigi deciz skond it-talba, bid-dispensa tas-smigh tal-kawza";

Huwa opportun li jigi wkoll premess illi mill-att tar-rikors promotur quddiem il-Bord jidher illi r-rikorrenti sidien qeghdin, preordinatament, ghat-talba li ma tiggededx il-kirja tal-fond u ta' l-eventwali zgumbrament minnu, jitolbu wkoll dikjarazzjoni fis-sens illi l-intimati naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti mill-ftehim tal-kiri fuq il-presuppost illi dawn biddlu d-destinazzjoni tal-fond. Il-ftehim lokativ tal-fond ghal liema jirreferu s-sidien huwa dak stipulat fl-10 ta' Lulju 1986 rigwardanti l-kirja tal-hanut 730 St Joseph High Street, Hamrun;

Maghmula dawn il-premessi huwa forsi utli li jsiru dawn ir-riflessjonijiet preliminari:-

1. Il-procedura tal-"giljottina" hi wahda eccezzjonali hafna u li tidderoga ghall-proceduri ordinarji. Kif inhu insenjat, f'materja eccezzjonali ma tistax issir interpretazzjoni estensiva ghaliex fil-"*ius singolare*", "*exceptiones sunt strictissime interpretationis*";

2. Hekk gie mill-Qorti osservat in referenza ghall-Artikolu 167 Kapitolu 12 illi "trattandosi ta' proceduri specjali hija l-fehma tal-Qorti li jew ghandhom jigu osservati strettament u *ad unguem* l-artikoli relattivi tal-procedura surreferita jew inkella, f'kaz ta' nuqqas jew varjazzjoni minnha, ghandhom allura japplikaw dawk ir-regoli normali li solitament jigu mhaddma f'kaz li kawza tkun ser tigi kkuntestata". Ara "**Charles Bonnici *nomine* -vs- Anna Farrugia**", Appell, 2 ta' Frar, 1999;

Esposti dawn ir-riflessjonijiet, in linea ta' principju din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-appellanti fuq il-punt devolut bl-ewwel aggravju. Dan ghall-motvi illi presuppost specifiku ta' l-ezercizzju ta' l-azzjoni skond l-Artikolu 16A ta' l-Ordinanza huwa biss u esklussivament talba ghat-tkeccija tal-persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond

urban, sija jekk dar ta' abitazzjoni jew, bhal f'dan il-kaz, ta' fond kummercjali. Dan ma jistax hlief ifisser illi talba bhal din ma tistax tkun akkompanjata minn talba preordinata ghad-dikjarazzjoni tad-determinazzjoni tal-kirja ghal xi wahda mill-ipotesijiet prevvisti fl-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 in kwantu l-precitat Artikolu 16A qieghed jipresupponi illi dik l-istess kirja diga` giet preventivament determinata jew dixxjolta. In effetti, anke jekk skond il-previzjoni ta' l-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Procedura, il-kwestjoni hawnhekk sollevata gja giet drabi ohra ezaminata mill-Qorti ta' l-Appell kolleggjali kif hekk manifest fid-decizjoni taghha tat-13 ta' Mejju 1992 fl-ismijiet "**Edward Delicata *et nomine* -vs- Paul Tabone *proprio et nomine***". Proprju fiha giet ventilata l-konsiderazzjoni kontra l-ammissibilita` tal-procedura specjali ghar-raguni illi t-talba ghall-izgumbrament f'dak il-kaz kienet preceduta minn talba dikjarattiva "illi l-lokazzjoni tterminat". Testwalment gie deciz illi "ma jidherx li dikjarazzjoni ta' din il-kwalita mitluba mill-Qorti tista' ssir permezz tal-procediment sommarju specjali";

In bazi ghall-gurisprudenza enuncjata, u wkoll taht il-profil tal-konsiderazzjonijiet l-ohra esposti, hi fil-Qorti radikata l-konvinzjoni illi l-procedura adottata fl-istanza prezenti ma kellhiex tkun dik konfigurata u dixxiplinata bl-Artikolu 16A, Kapitolu 69 in kwantu fiha ma ntalabx biss, kif kellu jkun, it-tkeccija jew l-isfratt ta' l-appellanti mill-fond mikri. F'kaz bhal dan kien indikat illi l-kawza tigi mismugha fil-kors ordinarju;

Finalment, hu dejjem xieraq li jigi mfakkar illi "l-procedura specjali sommarja addottata mill-attur timponi fuq il-Qorti illi fil-kondotta tal-kawza tosserva certa kawtela biex ma tippregudikax bla bzonn id-drittijiet tad-difiza tal-konvenut u tintilef opportunita` shiha biex dan jiddefendi ruhu. Il-ligi tal-procedura diga hawn qeghda tpoggi l-konvenut f'posizzjoni ta' zvantagg billi fl-ewwel lok tesigi l-presenza fizika tieghu fil-jum tas-smigh u mbaghad li hu jkun pront bid-difiza tieghu biex jikkonvinci lill-Qorti li kellu eccezzjonijiet validi x'jaghti fuq bazi *prima facie*. F'tali

cirkostanzi, il-Qorti trid toqghod attenta li ma tmurx oltre u taggrava bla bzonn ulterjorment lill-konvenut". Ara "**Valletta Aluminium and Wrought Iron Works Ltd -vs- Carmen Grech**", Appell, 8 ta' Mejju, 2001 u "**La Rosa (Marbles) Ltd -vs- Marvin Vella**", Appell, 23 ta' April, 1999;

F'dawn ic-cirkostanzi l-ewwel aggravju jimmerita li jigi akkolt u s-sentenza tal-Bord annullata in kwantu din segwiet procedura sommarja specjali meta tali, fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi, ma kienetx dik akkonsentita.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda tilqa' l-appell, thassar u tannulla s-sentenza appellata, bl-ispejjez jitbatew bin-nofs bejn il-kontendenti. L-atti qeghdin jigu rimessi lura lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kawza tigi trattata u deciza skond il-procedura normali u ordinarja prevvista mill-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69).

< Sentenza Finali >

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