QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

ONOR JOSEPH SAID PULLICINO, B.A., LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta' nhar il-Gimgha 16 ta' Marzu, 2001

Numru 14

Avviz Nru. 2284/97 JAB

Doris Depiro Gourgion, Maria Arrigo f'isimha propju u bhala mandatarja ta' l-assenti Dr. Louis J. Sant Cassia, Alexandra Radmilli, Mark Pace, Maria Galea u John Pace

vs

Kate Sullivan u Captain Michael Bonello

Is-sentenza appellata

Fil-15 ta' Frar, 2000, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza li biha cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti illi hi ma kienetx kompetenti li tittratta l-mertu, stante li dan kien jirrigwarda kirja ta' fond residenzjali fil-perjodu ta' rilokazzjoni.

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu il-ghaliex ma ghandhomx jkunu ikkundannati li jizgombraw fi zmien qasir u perentorju mill-fond dekontrollat 2, St. Paul's Square, Mdina, li kien mikri lill-konvenuta Sullivan u li l-lokazzjoni tieghu giet terminata bil-kongedo moghti lilha bl-ittra ufficjali tat-3 ta' Jannar 1997, f'liema fond il-konvenut Bonello ma ghandu ebda titolu skond il-ligi.

B'rizerva ta' kull azzjoni ghad-danni ghall-okkupazzjoni bla titolu u bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Jannar 1997, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghall-fini tal-kompetenza jigi dikjarat li l-fond kien mikri Lm30 fix-xahar.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti (a fol 4 tal-process) li biha eccepew illi:

1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti stante illi hawn si tratta ta' kirja ta' fond residenzjali fil-perijodu ta' rilokazzjoni u kull terminazzjoni ta' kirja fil-perijodu ta' rilokazzjoni tista biss tigi decisa mill-Bord li Jirregola l-Kera.

2. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, illi l-atturi iridu l-ewwelnett jipprovaw it-titolu taghhom u li l-fond mikri huwa fil-fatt iddekontrollat.

3. Bla pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontrihom stante illi l-eccipjent Captain Michael Bonello ghandu titolu ta' kera fuq il-fond de quo u ilu rikonoxxut bhala l-inkwilin mill-awtur tal-atturi mis-sena 1968 mil-liema data ghex fil-fond de quo bhala r-residenza ordinarja tieghu u hallas il-kera in kwistjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Lulju 1998 a fol 7 tal-process kif ukoll in-nota tal-osservazzjonijiet ossija sottomisjonjiet tal-konvenuti a fol 8 tal-process u dik tal-attur a fol 14 et seq ibid.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi din id-decizjoni hi ristretta ghall-ewwel eccezzjoni ta' natura preliminari, kif rizultanti min-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti ossija testwalment "..... l-inkompetenza ta' din il-Qorti stante illi hawn si tratta

ta' kirja ta' fond residenzjali fil-perjodu ta' rilokazzjoni u kull terminazzjoni ta' kirja fil-perjodu ta' rilokazzjoni tista' biss tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera" (ara l-artikolu 3 tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ikkunsidrat

Illi, pero', fil-kaz in desamina trattasi ta' fond dekontrollat (ara fol 16 tal-process kif ukoll l-istess avviz) b'hekk mhux regolat fil-materja in esamina mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif jikkontendu l-konvenuti izda mill-Kodici Civili , u mill-Ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif sussegwentement emendata specjalment bl-att numru XXIII tal-1979 (ara l-artikolu 5 tal-istess Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gja citat).

Ikkunsidrat

Illi ghalhekk jidher evidenti li dan l-kaz, mill-aspett kif hawn fuq premess hu ta' kompetenza ta' din il-Qorti bhala it-Tribunal Ordinarju skond il-Ligi.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti kif hawn fuq dedotta u tordna l-prosegwiment tas-smiegh ta' dan il-kaz, bl-ispejjes riservati.

Awtorizzazzjoni

L-istess Qorti Civili tal-Magistrati b'digriet tad-29 ta' Frar, 2000, laqghet it-talba tal-konvenuti li jigu awtorizzati jintavolaw appell minn din is-sentenza preliminari kif fil-fatt ghamlu.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Hu sewwa li jigi mill-ewwel sottolinejat, in vista tal-mod pjuttost laxk kif gie kwadrat l-aggravju ta' l-appellant, illi s-sentenza appellata investiet biss l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, dik cioe', illi kienet tattakka l-kompetenza tal-Qorti Civili tal-Magistrati biex tikkonsidra l-mertu ta' l-

avviz. Dik il-Qorti kellha f'dak l-istadju tiddetermina jekk it-talba ta' l-atturi kienetx tinvesti mertu ta' kirja ta' fond fiz-zmien ta' rilokazzjoni tax-xorta li jaqa' fil-kompetenza tat-tribunal specjali, u cioe' tal-Bord li Jirregola l-Kera ta' fondi urbani, jew altrimenti kienetx tirrigwarda t-terminazzjoni ta' kirja ta' fond li kien dekontrollat, f'liema kaz allura l-mertu kien kjarament jaqa' fil-kompetenza tal-qrati ordinarji.

L-appellanti jintroducu f'dan l-appell aggravju gdid li apparentement ma kien gie qatt sollevat quddiem l-ewwel Qorti. Huma jissottomettu li ma kienx gie provat illi l-fond in kwistjoni kien dekontrollat stante li kien originarjament jifforma parti minn fond akbar li gie diviz f'zewg fondi wara l-1961. Huma jissottomettu li meta saret il-qasma u l-post kien gie konvertit ghal zewg postijiet, wiehed b'access minn St. Paul Square, Mdina, u l-iehor minn Villegaignon Street, Mdina u ma jirrizultax li kienu hargu zewg certifikati ta' dekontroll, kif kienet tesigi l-ligi.

L-appellati gustament jilmentaw li dan l-aggravju ma kien gie qatt sottomess lill-ewwel Qorti u allura ma giex trattat quddiemha u lanqas deciz minnha. Huma pero' kellhom risposta determinanti ghalih billi pproducew quddiem din il-Qorti l-prova illi fit-2 ta' Awissu, 1961, iz-zewg fondi li gew ikkreati bil-qasma ta' fond uniku, kif sottomess mill-istess appellanti, kienu gew dekontrollati. Inoltre tali registrazzjoni kienet tirrizulta mill-kopja taz-zewg certifikati ta' dekontroll esebiti mar-risposta

ta' l-appellati li din il-Qorti qeghdha, ghal kull buon fini, tawtorizza l-prezentata taghhom. Dan l-aggravju qed jigi ghalhekk michud.

L-aggravju ta' l-appellanti fil-mertu jista' jigi ridott ghall-propozizzjoni semplici li, una volta kien jirrizulta lill-ewwel Qorti li huma kellhom titolu ta' lokazzjoni, dik il-Qorti ordinarja kienet ezawtorata milli tiehu ulterjuri konjizzjoni tal-mertu li kien jinvolvi talba ghal zgumbrament. Dan ghaliex "meta l-kawzali (tal-kawza) tkun ta' okkupazzjoni bla titolu, una volta jirrizulta li t-titolu jezisti, jew kien jezisti, it-terminazzjoni ta' dak it-titolu setghet tigi konsidrata biss mill-Bord appozitu mwaqqaf bil-ligi specjali biex jittratta u jiddeciedi tali meritu".   L-appellanti jaghmlu riferenza ghall-gurisprudenza ben nota u spiss kwotata f'dan il-kontest.   Din il-Qorti pero' ma tistax taqbel li dik il-proposizzjoni, anke jekk giet f'diversi sentenzi elaborata u precizata, kellha tigi estiza anke ghal dawn il-kazijiet fejn it-Tribunal specjali vestit bil-kompetenza li jiddeciedi dwar it-tigdid ta' kiri ta' fondi urbani, kien ex lege, ezawtorat minn tali kompetenza. Dan kif inhu l-kaz ta' fondi dekontrollati. Ma seta' jkun hemm l-ebda dubju illi kienu l-qrati ordinarji li kienu kompetenti biex jiehdu konjizzjoni ta' u jiddeciedu talbiet ghal zgumbrament minn fondi li jkunu gew dekontrollati qabel ma tkun giet in vigore l-kirja, tkun xi tkun il-kawzali. Kemm jekk tkun wahda minhabba congedo, bhal ma hu l-kaz taht ezami, kemm jekk hu ghal xi raguni ohra li tkun ippregudikat il-kirja

b'mod li allura, il-persuna gia inkwilina, tkun ippregudikat il-kirja u tkun qed tokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Kif korrettement ipprecizaw l-appellati, din il-Qorti f'dan l-istadju kienet biss qed tiddeciedi il-kwistjoni ta' l-inkompetenza, ma kienetx qeghda tinvesti l-mertu u allura s-sottomissjonijiet fl-aggravju ta' l-appell – u dawn huma hafna – li jolqtu l-mertu – ma kellhomx jigu ezaminati minn din il-Qorti f'dan l-istadju.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti. L-atti qed jigu rimossi lill-Ewwel Qorti biex din tkompli tittratta l-kawza fil-meritu.

Dep/Reg

mm