MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 1548/2000/1

Richard Borg Ginger f'ismu personali u ghan-nom u in rappresentanza ta' Henry Mainwearing, Haroldine Portelli, Nancy Caruana u Carmen Francalanza.

vs

Frank Caruana u s-Sindku u s-Segretarju Esekuttiv tal-Kunsill Lokali tal-Gzira.

Il-Qorti:

PRELIMINARI

<u>IC-CITAZZJONI TA' L-ATTURI PROPRIO ET NOMINE</u>

1. B'citazzjoni taghhom, l-atturi premettew:

(i) Illi permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Mejju ta' l-1975 l-awturi ta' l-atturi kienu taw b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien hamsa u ghoxrin (25) sena b'sehh mill-15 ta' Mejju, 1975 lill-konvenut Frank Caruana, garaxx bi kmamar retroposti bin-numru mija u tlieta u ghoxrin (123), Triq Cameron, Gzira;

(ii) Illi skond klawsola numru erbgha (4) tal-kuntratt gie miftiehem li: "is-subenfitewta ghandu dritt jottjeni proroga tal-prezenti subenfitewsi minghand is-subkoncedenti bl-istess kundizzjonijiet tal-prezenti Att";

(iii) Illi permezz ta' skrittura privata datata 22 ta' Mejju, 1975 li saret bejn il-konvenut Frank Caruana u Gerald Cristiano, Charles Cristiano, Alfred Cristiano, Albert Cristiano, Charles Mifsud, Joseph Mulligan, Robert Caruana u Emmanuel Caruana l-fond fuq imsemmi nghata b'kera ghall-perjodu ta' sena *di fermo* u sena *di rispetto* rinnovabbli minn sena ghal sena;

(iv) Illi permezz ta' skrittura privata datata 8 ta' Ottubru, 1996 saret ic-cessjoni ta' din il-lokazzjoni favur il-Kunsill Lokali tal-Gzira kif rapprezentati minn Albert Rizzo u Mario Darmenia;

(v) Illi l-atturi qatt ma kienu parti ghall-ftehim li sar fit-22 ta' Mejju, 1975 u dak tat-8 ta' Ottubru, 1996 u qatt ma rrikonoxxew lill-partijiet;

(vi) Illi l-hamsa u ghoxrin (25) sena 'llum skadew u l-konvenut Frank Caruana ma pprevaliex ruhu mid-dritt li jipproroga l-koncessjoni ghall-perjodu ta' hamsa u ghoxrin (25) sena ohra;

(vii) Illi l-konvenuti debitament interpellati sabiex jivvakaw mill-fond fuq imsemmi baqghu inadempjenti;

Ghalhekk, l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex:

(i) Tiddikjara li s-subenfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' hamsa u ghoxrin (25) sena tal-fond numru 123, Triq Cameron spiccat u ma ghad ghandha ebda effett legali;

(ii) Tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhom ebda titolu validu fil-ligi fuq il-fond numru 123, Triq Cameron, Gzira;

(iii) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabbilixxi din il-Qorti, jizgumbraw mill-fond numru 123, Triq Cameron, Gzira.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti inkluzi ta' l-ittra ufficjali tad-19 ta' Mejju, 2000 li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lill-atturi u pagabbli ghal kwalsiasi hsarat kif ukoll ghall-okkupazzjoni illegali.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI

2. Il-konvenuti eccepew hekk:

(i) Illi preliminarjament u fl-ewwel lok, ic-citazzjoni hija irrita u nulla fil-konfront ta' l-eccipjenti stante li r-rappresentanza guridika tal-Kunsill hija vestita fis-Sindku u s-Segretarju u dan skond il-provvedimenti relattivi tal-Kap. 363 tal-Ligijiet ta' Malta.

(ii) Fit-tieni lok, ukoll preliminarjament, l-attur Richard Borg Ginger irid igib prova li hu ghandu r-rappresentanza ta' dak jew dawk il-persuni assenti.

(iii) Fit-tielet lok u dejjem in linea preliminari din il-Qorti m'hijiex dik kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta' din il-kawza peress li, kif jinghad fl-istess citazzjoni, il-Kunsill Lokali tal-Gzira qed jokkupa il-fond *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni skond skrittura privata datata 8 ta' Ottubru, 1996.

(iv) Fir-raba' lok, u ukoll *in linea* preliminari, l-azzjoni ta' l-atturi kontra l-eccipjenti hija insostenibbli stante li, kif jinghad fl-istess citazzjoni, l-Kunsill Lokali tal-Gzira qed jokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni skond skrittura privata datata 8 ta' Ottubru, 1996. Ghalhekk ma' huwiex

spjegat kif min ghandu titolu ta' lokazzjoni jista' fl-istess hin jigi kunsidrat li huwa qed jokkupa l-fond minghajr titolu.

(v) Fil-hames lok, u fil-mertu, l-azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt peress li l-kuntratt ta' lokazzjoni fuq imsemmi huwa validu u skond il-ligi stante li sar taht kundizzjonijiet gusti.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

<u>IS-SENTENZA TAL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI</u>

3. B'sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Novembru, 2001, dik il-Qorti cahdet it-tielet eccezzjoni mressqa mill-Kunsill imharrek bhala mhix misthoqqa fil-fatt u fid-dritt, u ddikjarat ruhha kompetenti *ratione materiae* li tisma' u taqta' l-kawza. L-ispejjez ta' din id-decizjoni kellhom jithallsu mill-Kunsill konvenut.

Il-Kunsill Lokali tal-Gzira talab il-permess ta' dik il-Qorti sabiex isir appell, liema permess gie akkordat.

<u>L-APPELL TAL-KONVENUT KUNSILL LOKALI TAL-GZIRA</u>

4. L-appellanti hassew ruhhom aggravati minn din is-sentenza u interponew appell minnha.

4.1 Bhala rassenja tal-fatti l-appellant konvenut jelabora hekk:
Il-Kunsill ha b'titolu ta' kera l-fond 123, Triq Cameron, Gzira minghand certu Edward Bond permezz ta' skrittura ta' cessjoni ta' kirja tat-8 ta' Ottubru, 1996. Il-konvenut l-iehor Frank Caruana kellu favur tieghu subenfitewsi temporanja ta' 25 sena minghand l-atturi. Dan il-perjodu skada fis-sena 2000, u dan ghalkemm Frank Caruana kellu d-dritt jitlob minghand l-atturi proroga ohra tas-subenfitewta ghal 25 sena dan m'ghamlux. Is-subenfitewka ghalhekk, l-atturi qed jitolbu lura l-pussess tal-fond minghand il-Kunsill, li ghalihom qed jokkupaw l-istess fond minghajr titolu.

4.2 Fost il-permessi tac-citazzjoni attrici nsibu s-segwenti:

"Premess illi permezz ta' skrittura privata datata 22 ta' Mejju, 1975 li saret bejn il-konvenut Frank Caruana u Gerald Cristiano .... l-fond fuq imsemmi inghata b'kera ghall-perjodu ta' sena *di fermo* u sena *di rispetto* rinnovabbli minn sena ghal sena (Dok.RBG2);"

"Premess illi permezz ta' skrittura privata datata 8 ta' Ottubru, 1996 saret ic-cessjoni ta' din il-lokazzjoni favur il-Kunsill Lokali tal-Gzira...."

"Premess illi l-hamsa u ghoxrin (25) sena llum skadew u l-konvenut Frank Caruana ma pprevaliex ruhu mid-dritt li jipproroga l-koncessjoni ghall-perjodu ta' hamsa u ghoxrin (25) sena ohra". (Sottolinear ta' l-esponenti).

Fost it-talbiet attrici fic-citazzjoni dik sabiex il-Qorti:
"Tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhom ebda titolu validu fil-ligi fuq il-fond numru mija u tlieta u ghoxrin (123), Triq Cameron, Gzira."

"Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti, jizgumbraw mill-fond numru 123, Triq Cameron, Gzira."

Dak li qed jghidu l-atturi, ghalhekk, hu li fil-waqt li kienet tezisti lokazzjoni favur l-appellant Kunsill, illum huwa tilef din il-kirja peress li s-subenfitewsi skadiet minghajr ma giet ipprorogata. Jirrizulta wkoll li l-kirja, meta giet intavolata din ic-citazzjoni, kienet fi stadju ta' rilokazzjoni. Imkien ma qalu l-atturi li din il-kawza qed issir minhabba kundizzjonijiet mhux xierqa tal-kirja.

Kompetenza *ratione materiae*
4.3 Dejjem skond l-appellant, hu stabbilit li l-Qrati taghna huma kompetenti *ratione materiae* sabiex jezaminaw jekk jistax ikun li jezisti titolu validu originali. Jekk jigi stabbilit li dan jezisti il-kompetenza esklussiva biex jigi deciz jekk tali kirja kellhiex tigi terminata kienet, fil-perjodu ta' rilokazzjoni, vestita fil-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu, f'dawn il-kazijiet, gurisdizzjoni specjali. Sabiex dan ir-rikors ma jitwalx inutilment, l-appellant jaghmel riferenza

ghan-nota ta' osservazzjonijiet u ghad-diversi sentenzi hemm imsemmija.

4.4 Dan kien l-argument imressaq quddiem il-Qorti. Dwar dan il-partijiet ittrattaw. Dan jidher car mill-kontenut ta' l-istess nota ta' sottomissjonijiet ta' l-appellant. Dan l-argument qam mill-mod ta' kif giet impostata c-citazzjoni, b'mod partikolari t-talbiet attrici. Ghalhekk l-appellant qed jikkwota ampjament mic-citazzjoni.

4.5 L-appellant jissottometti bir-rispett, pero`, l-ewwel Qorti ma waqfetx hawn. Fil-fatt, il-Qorti kompliet tghid li hi:

"...... waslet ghall-fehma li l-kwestjoni krucjali u ewlenija bejniethom hija sewwasew is-siwi tat-titolu li bis-sahha tieghu l-Kunsill imharrek qieghed jghid il-post mertu tal-kawza.....

Illi f'dan id-dawl, il-Qorti tifhem li peress li l-Bord li Jirregola l-Kera ma jinghata mkien, fil-ligi specjali li bis-sahha taghha jaf l-ezistenza tieghu, is-setgha li jqis u jiddeciedi dwar jekk kundizzjonijiet ta' kirja humiex misthoqqa skond l-artikolu 1530 tal-Kapitlu 16, kwestjoni bhal din taqa' bla ma trid f'hogor il-Qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja ghad-determinazzjoni taghha."

Minn fejn, fic-citazzjoni, jirrizulta li l-kawza kollha hi msejsa fuq il-kundizzjonijiet mhux gusti tal-kirja li jgawdi l-appellant? Imkien fic-citazzjoni u mkien fit-talbiet attrici ma jirrizulta li l-kawza qed timpernja fuq il-kundizzjonijiet xierqa *o meno* tal-lokazzjoni. Lanqas biss jissemmew il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni. L-unika riferenza ghall-kundizzjonijiet tinstab biss mohbija fl-ahhar parti tal-hames paragrafu tad-dikjarazzjoni fejn id-dikjarant jghid: "u f'kull kaz il-kirja originali ma saritx taht kundizzjonijiet gusti u xierqa". Dan qatt ma jista' jwassal ghall-konkluzjoni li l-atturi qed jibbazaw it-talbiet taghhom fuq il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni.

4.6 Dan il-fatt johrog iktar car meta wiehed jezamina n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi – li titratta kwazi esklussivament fuq kundizzjonijiet lokatizji, u fuq il-fatt (li

certament mhux ikkontestat) li l-Qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja jiddeciedu fuq kwistjonijiet bhal dawn. Kif spostaw l-argument taghhom l-atturi huwa sinifikattiv ferm: ic-citazzjoni timpernja fuq l-iskadenza ta' l-enfitewsi temporanja, filwaqt li n-nota ta' sottomisssjonijiet titratta unikament fuq kundizzjonijiet lokatizji.

4.7 L-appellant ikompli jissottometti li l-ewwel Qorti setghet biss tiddeciedi fuq il-premessi u t-talbiet li kellha quddiema. Dik il-Qorti, bir-rispett kollu, ma setghet qatt twarrab ic-citazzjoni u tikkunsidra biss in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi. Inoltre, l-Art. 156 tal-Kap. 12 jipprovdi li:

"(1) Ic-citazzjoni ghandha titlesta mill-attur u ghandu jkun fiha –

(a) tifsir car u sewwa ta' l-oggetti u raguni tat-talba;

(b) it-talba jew it-talbiet, li ghandhom ikunu numerati."

F'kaz bhal dak odjern, fuq skorta ta' numru mdaqqas ta' sentenzi tal-Qrati taghna, it-talbiet attrici kellhom jinkludu s-segwenti:

(1) dikjarazzjoni 'lli l-lokazzjoni hija irrita u nulla u ma tistax tkun vinkolanti fil-konfront ta' l-atturi stante li ma saritx taht kundizzjonijiet gusti.

(2) dikjarazzjoni li s-socjeta` konvenuta qieghda tokkupa u tiddetjeni l-fond minghajr l'ebda titolu validu fil-ligi.

4.8 L-appellant jissottometti illi s-sentenza li l-Qorti kellha tippronunzja kellha tkun limitata ghal ezami tac-citazzjoni u partikolarment tat-talbiet attrici fir-rigward ta' l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza *ratione materiae*. Issir riferenza ghall-Art. 218 tal-Kap. 12 li jipprovdi illi:

"Fis-sentenza ghandhom qabel xejn jinghataw ir-ragunijiet li fuqhom il-qorti tkun ibbazat id-decizjoni taghha, u ghandu jkun hemm fiha wkoll riferenza ghall-procedimenti, ghat-talbiet ta' l-attur u ghall-eccezzjonijiet tal-konvenut."

Fin-nuqqas, is-sentenza tista' tigi impunjata wkoll taht l-Art. 790 ta' l-istess Kap. 12.

Ghalhekk, il-konvenut appellant Kunsill Lokali tal-Gzira, talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenut appellant fuq imsemmi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELLATI</u>

5. L-atturi appellati wiegbu hekk:

(i) Illi s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Novembru hija korretta u ghandha tigi kkonfermata minn din il-Qorti.

(ii) Illi l-appellati jaghmlu ampja riferenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fis-6 ta' Gunju 2001 u jzidu s-segwenti:

(a) Fir-rikors ta' l-appell taghhom l-appellanti argumentaw li "*l-unika riferenza ghall-kundizzjonijiet tinstab biss mohbija fl-ahhar parti tal-hames paragrafu tad-dikjarazzjoni .....*". Tant tali dikjarazzjoni m'hijiex mohbija li l-hames eccezzjoni li taw hija fis-sens li "*l-azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt peress li l-kuntratt ta' lokazzjoni fuq imsemmi huwa validu u skond il-ligi stante li sar taht kundizzjonijiet gusti*". Dan jikkonferma li anke l-appellanti fehmu mill-bidunett li l-esponenti kienu f'dawn il-proceduri qeghdin ukoll jibbazaw it-talbiet taghhom fuq il-fatt li l-kundizzjonijiet ma kienux gusti u ghalhekk kontra dak li jistipula l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

(b) L-atturi appellati jikkontestaw t-tezi ta' l-appellanti li kien hemm xi spostament ta' l-argument min-naha ta' l-esponenti. Minn qari tac-citazzjoni (u d-dikjarazzjoni hija kkunsidrata bhala haga wahda mac-citazzjoni) jirrizulta bl-iktar mod inekwivokabbli li l-esponenti qeghdin jippretendu li l-kirja li l-appellanti jippretendu li ghandhom, ma saritx taht kundizzjonijiet gusti. F'kaz li jkun hemm dikjarazzjoni favorevoli ghall-esponenti, allura l-appellanti ma jkollu titolu fuq il-fond meritu tal-kawza.

(c) L-appellanti jsemmi fir-rikors ta’ l-appell it-talbiet li kellhom isiru fil-kaz in kwistjoni. Huwa jaqbel li kellha ssir t-tieni talba li nsibu fic-citazzjoni. Pero` fil-fehma tieghu din it-talba kellha tigi preceduta b’talba ohra.

(d) L-argument ta’ l-appellanti li t-talbiet ta’ l-esponenti kellhom jinkludu talba sabiex jigi dikjarat li “*l-lokazzjoni hija irrita u nulla u ma tistax tkun vinkolanti fil-konfront ta’ l-atturi stante li ma saritx taht kundizzjonijiet gusti*”, hija minghajr bazi. Ghalkemm l-appellanti ddikjara li l-argument tieghu huwa sorrett ukoll mill-gurisprudenza, ma ccita ebda sentenza li tikkonforta l-argument tieghu. Anzi s-sentenzi huma kontra t-tezi ta’ l-appellanti u jikkonfermaw li d-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu ma hemmx bzonn illi jsiru fic-citazzjoni taht forma ta’ talba (ara per ezempju sentenzi riportati fil-Volum XXXIII.i.666 u Volum XL.690; Gaetano Abdilla vs John Chetcuti deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili [Citaz. Numru: 646/95GV) fis-27 ta’ Jannar 1997; Marco Bongailas vs John Magri et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili [Citaz. Numru: 19/95GV] fis-27 ta’ Gunju 1995). Inoltre, fl-att tac-citazzjoni l-esponenti talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-appellanti u l-attur Frank Caruana, m’ghandhomx titolu “*prevja kull dikjarazzjoni li hija mehtiega skond il-ligi*”.

(e) Illi jrid jissemma wkoll li l-eccezzjoni li giet trattata u deciza mill-ewwel Qorti tittratta l-kompetenza tal-Qorti *ratione materiae*. Min-naha l-ohra l-aggravji ta’ l-appellanti jitrattaw jekk hijiex regolari c-citazzjoni ’ntavolata mill-atturi.

(f) Fehmet sew l-ewwel Qorti li l-kwistjoni bejn il-kontendenti hija l-validita` tat-titolu li bis-sahha tieghu l-appellanti qieghed ighid li ghandu dritt li jibqa’ jokkupa l-fond. F’dan is-sens l-ewwel Qorti ddikjarat: “*li l-kwistjoni krucjali u ewlenija bejniethom hija sewwa sew is-siwi tat-titolu li bis-sahha tieghu l-Kunsill imharrek qieghed jghid li jgawdi l-post mertu tal-kawza”.*

(g) Jinghad ukoll li permezz ta' l-ewwel talba l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-ghotja ta' l-enfitewsi favur l-imharrek Caruana skadiet. Kwistjoni li taqa' fil-kompetenza tal-qrati ordinarji.

(iii) Illi huwa wkoll risaput li huma l-Qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza sabiex jiddeciedu jekk detentur ta' fond ghandu titolu jew le.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

6. Is-sentenza meritu ta' dan l-appell interpost mill-konvenut Kunsill Lokali tal-Gzira huwa cirkoskritt u limitat ghat-tielet eccezzjoni sollevata mill-istess konvenut, eccezzjoni ta' indole legali. Il-Kunsill appellant eccepixxa illi preliminarjament il-Prim Awla tal-Qorti Civili hija inkompetenti *ratione materiae* li tiehu konjizzjoni tal-kawza. Dan peress li, skond hu, "..... kif jinghad fic-citazzjoni, il-Kunsill Lokali tal-Gzira qed jokkupa l-fond de quo b'titolu ta' lokazzjoni skond skrittura privata datata 8 ta' Ottubru 1996".

7. Ir-ragunijiet migjuba in sostenn ta' l-aggravju tal-konvenut jistghu jigu sintetizzati hekk:-

(i) F'kaz dwar terminazzjoni ta' kirjiet waqt il-perijodu ta' rilokazzjoni, l-kompetenza hija vestita "esklussivament" fil-Bord li Jirregola l-Kera, u mhux fil-qrati ordinarji.

(ii) li imkien fic-citazzjoni jew fit-talbiet attrici ma jirrizulta "li l-kawza qed timpernja fuq il-kundizzjonijiet xierqa o meno tal-lokazzjoni, hemm biss riferenza mohbija fl-ahhar paragrafu tad-dikjarazzjoni ...." li mhix bazi sufficjenti ghal azzjoni quddiem il-qrati ordinarji.

(iii) li l-appellati spostaw il-binarju tal-kawza minn wiehed ibbazat fuq l-iskadenza ta' l-enfitewsi temporanja ghal wahda dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja.

(iv) l-ewwel Qorti messha llimitat ruhha ghal dak li tnizzel fl-att tac-citazzjoni u mhux tmur oltre billi zbaljatament tibbaza ruhha wkoll fuq in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-appellati, li kienet invece tirreferi ghall-kundizzjonijiet lokatizji.

(v) li s-sentenza *in parte*, galadarba, l-ewwel Qorti ma mxietx korrettement minn punto di vista ta' procedura u skond l-artikolu 218 tal-Kap. 12, setghet allura tigi impunjata *a tenur* ta' l-Artikolu 790 ta' l-istess Kap.

7. Il-Qorti ezaminat l-att tac-citazzjoni u hija tal-fehma li c-citazzjoni promotrici ta' l-atturi kienet qeghda tipprospetta stat ta' fatt li huwa ta' natura aktar wiesa u komplessa minn kif espost mill-parti konvenuta appellanti. Ibda biex in-ness guridiku bejn naha u ohra m'huwiex semplicement bejn zewg partijiet imma bejn tlieta. Kien hemm rapport bejn id-direttarju u l-utilista ghal dak li jikkoncerna s-subenfitewsi vigenti bejn l-atturi min-naha 'l wahda u l-konvenut Frank Caruana min-naha l-ohra. Imbaghad hemm il-konvenut appellant jigifieri l-Kunsill Lokali tal-Gzira, li min-naha tieghu qieghed jivvanta titolu validu ta' lokazzjoni. Minn dan kollu allura ghandu jirrizulta kjarament li hawn non si tratta ta' azzjoni kontra d-detentur attwali tal-fond de quo u xejn izjed. Tant hu hekk li sa issa l-atturi appellati ghadhom jirritjenu li huma qatt ma rrikonoxxew jew b'xi mod approvaw xi kirja favur il-konvenut appellant. L-azzjoni taghhom, invece, hija bbazata fuq il-premessa li l-koncessjoni sub-enfitewtika ghal zmien 25 sena moghtija lill-konvenut l-iehor, Frank Caruana, kienet skadiet bla ma giet estiza u li ghalhekk il-fond numru 123, Triq Cameron, Gzira, kellu jirriverti fil-pussess taghhom. Billi pero`– u hawn il-kawza tidhol f'dimensjoni ulterjuri – il-fond imsemmi jinsab okkupat mill-Kunsill Lokali tal-Gzira, l-atturi htegilhom jazzjonaw ukoll lil dan il-Kunsill ghal fini ta' zgumbrament. Dan ifisser mela li ghalkemm id-diversi sentenzi citati mill-appellanti huma legalment korretti, madanakollu m'humiex ghal kollox idonei ghar-rizoluzzjoni tal-punt in dibattitu. Bir-rispett kollu lejn dak li gie mressaq bhala aggravju da parti tal-konvenut appellant, il-Qorti ta' l-ewwel grad gia` kellha l-okkazjoni li tapprofondixxi sew dawn l-aggravji per via ta' sottomissjonijiet li kienu gew imressqin ghall-konsiderazzjoni taghha min-naha ta' l-odjern appellanti. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kostatazzjonijiet li ntaghmlu mill-ewwel Qorti f'dan ir-rigward kienu korretti u huma pjenament kondiviza minna. In partikolari, din il-Qorti

tislet u tirreferi ghall-bran segwenti mis-sentenza appellata:
"Illi, (minbarra dan), jidher li huwa stabbilit ukoll li, f'kawzi fejn il-<u>lokatur</u> irid jiehu lura l-pussess minghand il-kerrej, il-gurisdizzjoni tat-tribunal tiddependi minn jekk it-tehid lura jkunx mitlub b'effett minn tmiem il-kirja jew inkella tkunx fl-ghamla ta' talba ghall-hall tal-kuntratt tal-kirja jew tat-tigdid taghha waqt li jkunu ghadhom fis-sehh. F' ta' l-ewwel huwa meqjus li l-lokatur ghandu jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt li f'tat-tieni, huwa ghandu jersaq quddiem il-qrati ordinarji. Madankollu, fil-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti, <u>l-atturi m'humiex qeghdin imexxu fil-kwalita` taghhom ta' lokaturi</u> tal-Kunsill imharrek, imma bhala sidien tal-post li huma jghidu li l-istess Kunsill qieghed jokkupa bla titolu li jiswa, u ghalhekk, f'kaz bhal dan is-soluzzjoni tal-kwestjoni dwar liema qorti jmissha tisma' l-kawza taghhom trid titfittex band' ohra."

Kif gia` osservat din il-Qorti, din mhix kawza mmirata unikament kontra d-detentur attwali tal-fond <u>*de quo*</u> billi l-izgumbrament mitlub mill-appellanti huwa konsegwenzjali ghal rapport anterjuri gia` ezistenti bejn l-appellati u l-konvenut Frank Caruana, ex-subenfitewta. Ic-citazzjoni ta' l-atturi giet imfassla b'dan il-mod u l-appellant ma jistax legalment jiddirotta l-azzjoni intentata u jixhetha fuq binarju iehor ghax hekk konvenjenti ghalih. Kif gustament kompliet telabora l-Qorti ta' l-ewwel grad fis-sentenza taghha:
"(B'dan) ma jridx jintnesa' lanqas li l-kwistjoni mqanqla mill-ewwel talba ta' l-atturi (jigifieri, dik li tiddikjara mitmuma l-ghotja ta' l-enfitewsi favur l-imharrek Caruana) ma taqa' qatt fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera billi l-post in kwistjoni kien qieghed jinghata ghal skopijiet mhux ta' abitazzjoni ...."

– omissis –

"Fi kliem iehor, il-posizzjoni mehuda mill-Kunsill imharrek f'din il-kawza tipprezumi li l-kirja moghtija lilha hija wahda li tiswa fil-konfront ta' l-atturi u torbothom: huwa sewwasew dan li l-atturi jikkontestaw u li, ghalhekk, jehtieg li jigi determinat. U, fil-fehma ta' din il-Qorti, dan

jista’ u ghandu jsir biss minn Qorti ta’ gurisdizzjoni ordinarja”

Bil-fatt li dik il-parti tal-vertenza li tirreferi ghal-legam sub-enfitewtiku li kien jezisti bejn l-atturi u l-konvenut Frank Caruana jaqa’ kompletament fil-kompetenza tal-qrati ordinarji, ma jfissirx necessarjament li allura l-bqija tal-vertenza trid ukoll tigi deliberata minnhom.

Dan il-punt mhux l-ewwel darba li gie mqanqal. F’kazijiet bhal dawn, l-*iter* tal-kawza jkompli skond ma jkun gie deciz dwar l-effetti tal-hall mill-kuntratt ta’ subenfitewsi. Kif gie ritenut fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet “Gaetano Cauchi vs. Dott. Tommaso Fenech nomine,” deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fid-29 ta’ Settembru 1948 (Koll. Vol. XXXIII-1-811), it-tribunal kompetenti biex jiddeciedi jekk id-detentur ta’ fond ghandux titolu jew le huwa l-Qorti ordinarja.

Mill-bqija, il-Qorti kompetenti biex tissindika u tiddeciedi dwar talba kontra konvenut ghall-fini ta’ zgumbrament minn fond a bazi tal premessa li dan ikun qieghed jokkupah minghajr titolu hija dik ordinarja (hekk ara d-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet Rinaldo Wismayer – vs – Paolo Saydon et deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fit-30 ta’ Marzu 1982 li rriferiet ghas-sentenzi fl-ismijiet G. Cauchi – vs – Dr. T. Fenech noe, Koll. Vol.XXX-1-811; A. Cuschieri – vs – A. Camilleri, Koll. Vol. XXXVII-1-568).

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konvenut Kunsill Lokali tal-Gzira bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu, u b’dan li tordna li, a kariku tar-Registratur u mill-aktar fis, l-atti tal-kawza jigu rinvjati lill-Prim Awla tal-Qorti Civili ghall-fini tal-prosegwiment tas-smiegh taghha skond il-ligi quddiem dik il-Qorti.

< Sentenza Finali >

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