MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 6/2002/1

Tabib Dr. Alexander Cachia Zammit
u martu Doris Cachia Zammit

vs

Lawrence Caruana

Il-Qorti,

Fil-5 ta' Mejju, 2004, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Ic-Chairman,

Ra r-rikors tat-Tabib Dr Alexander Cachia Zammit et fejn jesponi bir-rispett:-

Illi r-rikorrenti huma l-propretarji tar-raba, bir-razzett mieghu, maghrufa bhala “Tal-Pantan” sive “ta’ Muzikitu” f’ Zejtun Road, fil-Bajja ta’ San Gorg, Birzebbugia, liema raba kienet mikrija lil-llum mejjet Fidel Caruana, versu l-qbiela ta’ sitt liri Maltin u sitta u sittin centezmu (Lm6.66), pagabbli bil-quddiem, fil-15 ta’ Awissu ta’ kull sena;

Illi wara l-mewt ta’ Fidel Caruana, fid-9 ta’ Frar 1994, ir-rikorrenti rrifjutaw li jirrikonoxxu t-titolu pretiz mill-intimat, li jigi hu Fidel Caruana, u talbu lill-istess intimat illi jizgombra mir-raba u razzett in kwistjoni, izda l-intimat qed jirrifjuta li jaghmel dan minghajr ebda raguni valida u gustifikata;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jordna r-ripreza tar-raba, bir-razzett mieghu, hawn fuq deskritt, favur ir-rikorrenti, u dana fiz-zmien illi joghgbu jipprefiggi dan il-Bord u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhrulu xierqa u opportuni, ghall-istess skop.

Ra r-risposta ta’ Lawrence Cassar fejn jesponi bir-rispett:-

Illi preliminarjament ir-rikors odjern huwa null stante illi ma jinkludix talba ghal-likwidazzjoni tal-kumpens skond l-artikolu 4 (1) (b) tal-Kapitolu 199, liema talba hija rekwizit essenzjali fi proceduri bhal dawn.

Illi preliminarjament ukoll l-inkompetenza ta’ dan il-Bord stante illi r-raguni ghalfejn qed jitlob l-izgumbrament ir-rikorrent ma tinkwadrax ruhha fl-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 199.

Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-intimat ghandu titolu validu ta’ qbiela fuq ir-raba in kwistjoni liema qbiela kien wiritha minghand missieru Gian Marie Caruana u dan kif kontemplat fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 199.

Sema’ t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbal tal-24 ta’ Marzu 2004.

Ikkonsidra:

1. L-eccezzjoni li trid tigi deciza l-ewwel hi dik dwar il-kompetenza li qed tinghata mill intimat
“billi r-raguni ghalfejn qed jitlob l-izgumbrament ir-rikorrent ma tinkwadrax ruhha fl-artikolu 4 (2) tal-Kap 199.”

2. L-artikolu 4 (2) isemmi l-kazijiet fejn il-bord jaghti permess lis-sid li ma jgeddidx il-kirja.

3. Fit-tieni paragrafu tar-rikors jinghad li
“ir-rikorrenti rrifjutaw li jirrikonoxxu t-titolu pretiz mill-intimat … u talbu lill-istess intimat li jizgombra mir-raba u r-razzett in kwistjoni, izda l-intimat qed jirrifjuta li jaghmel dan minghajr ebda raguni valida u gustifikata.”

4. Mit-trattazzjoni jirrizulta li r-rikorrenti qed jghidu li l-intimat mhuwiex kerrej skond it-tifsira moghtija fl-artikolu 2 tal-ligi. L-intimat issottometta, permezz tad-difensur tieghu, li la r-rikorrenti qedghin jghidu li hu m’ ghandux titolu, imisshom mexxew quddiem il-Qorti Ordinarja.

5. Il-gurisprudenza taghna hi f’ certu sens konkordi billi tirritjeni illi t-tribunali kompetenti biex jiehdu decizjoni ta’ kwistjonijiet li jirrigwardaw jekk persuna konvenuta ghandhiex jew le titolu biex tiddetjeni l-fond huma l-Qrati Ordinarji. (Ara vol. XXXVII-I-568 u 573)

6. Dak li qed jghid l-intimat fit-tieni eccezzjoni tieghu (almenu hekk tiftiehem) kien gie rifless fis-sentenza in re ‘Said vs Mintoff’ (Appell Civili 31/3/52 - Appell Mill-Bord li Jirregola l-Kera)
“Il-Bord … huma kompetenti biex jiehdu decizjoni ta’ talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond fil-kaz li bejn il-partijiet ikun hemm rapport ta’ lokazzjoni; fejn it-talba mhix ibbazata fuq il-fatt tal-lokazzjoni u ghal xi wahda mir-ragunijiet li skond il-ligi tista’ timpedixxi r-rilokazzjoni, il-Bord ma kienx kompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talba biex jigi awtorizzat jiehu taht idejh … f’ gheluq il-lokazzjoni taghha.”

7. Bhala s-sentenza in re ‘Tomarac Limited vs Angela Simonds’ (Appell Mill-Bord 2/6/00). La r-rikorrenti ma jirrikonoxxux lill-intimat bhala l-kerrej taghhom il-Bord
“li fil-parametri stretti tal-funzjonijiet lilu fdati bil-ligi specjali li kkostitwietu, kellu biss il-kompetenza li jirregola l-vertenzi bejn lokatur u kerrej fi zmien ta’ rilokazzjoni. Una volta ‘ex admissis’ mill-premessi stess … dik ir-relazzjoni kontrattwali ma tezistix, ma setghet qatt allura tinholoq sitwazzjoni ta’ rilokazzjoni “regolabbli bil-provvedimenti tal-ligi specjali. (L-appell kien sar minn decizjoni moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera issa japplika wkoll ghal dan il-kaz).

8. Mir-rikors jirrizulta li l-intimat hu hu l-mejjet Fidiel Caruana u r-rikorrenti qed jghidu li dan m’ huwiex “kerrej” imma qed jippretendi li hu “kerrej”. Fir-risposta jinghad li l-intimat wiret il-kirja minghand missieru Gian Marie Caruana. Ma tressqet l-ebda prova u c-Chairman tal-Bord ghandu biss in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

9. Ic-Chairman tal-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet ‘Gauci vs Kerkoub’ (Appell Mill-Bord 20/10/03) dejjem ma sa fejn applikabbli.

10. Ir-rikorrenti qed jghidu li l-intimat ma ghandu l-ebda rabta maghhom meta l-ligi specjali tirreferi ghal rabta bejn sid u kerrej. Qeghdin jitolbu li jiehdu r-raba f’ idejhom ghar-raguni li zgur ma taqax taht l-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta’ Malta.

11. Ic-Chairman mhux ser jidhol fuq il-kwistjoni tan-nullita ghaliex ma nghatax kumpens.

Ic-Chairman jiddikjara ruhhu inadempetanti u jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-gudizzju; l-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.”

Minn din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti u talbu t-thassir taghha in bazi ghall-kontenzjoni illi fuq l-interpretazzjoni tieghu ta’ certa gurisprudenza huwa htieglu jirrikorri lill-Bord adit biex dan jindaga jekk l-intimat, kerrej tieghu,

kienx ukoll “kerrej” fit-termini tad-definizzjoni li l-ligi taghti lil din il-kelma fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199;

Qabel ma l-Qorti tinoltra ruhha fl-ezami u l-konsiderazzjoni ta’ dan l-aggravju forsi jkun jixraq jekk jigu esposti dawn l-osservazzjonijiet preliminari:-

(1) Mill-inkartament tal-process quddiem il-Bord jidher bil-wisq ovvju illi l-kontendenti ma ressqu ebda provi u jidher li llimitaw ruhhom ghat-trattazzjoni tal-punti legali dwar l-inkompetenza eccepita mill-intimat;

(2) Issa f’ din is-sede ir-rikorrenti talbu, minghajr opposizzjoni tal-kontro-parti u anzi bl-adezjoni tieghu, li l-Qorti tiehu konjizzjoni tad-decizjoni moghtija fil-25 ta’ Lulju 2001 mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil-kawza fl-ismijiet “Tabib Dr. Alexander Cachia Zammit -vs- Lawrence u Catherine konjugi Caruana” (Avviz Numru 900/94 DM);

(3) F’ din l-antecedenti dik il-Qorti kienet hemm issingolat il-kontestazzjoni ghall-aspett uniku illi ghad-determinazzjoni tal-kwalifika ta’ kerrej fil-konvenut bl-operat ta’ l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199, tali indagini kienet, fuq l-istregwa ta’ gurisprudenza recensjuri, rizervata lit-tribunal specjali. Konsegwentement, dik l-istess Qorti ghaddiet biex tikkonkludi li hi kienet inkompetenti li tiehu gharfien tat-talba ta’ l-attur fondata fuq il-kawzali ta’ l-okkupazzjoni tar-raba bla titolu validu da parte tal-konvenut;

(4) L-unici fatti li jistghu jigu spigolati minn dik is-sentenza u mir-risposta ta’ l-intimat f’ din il-kawza huma dawn. Ir-raba kien originarjament lokat lill-genituri ta’ l-intimat appellat. Wara l-mewt taghhom il-kirja ghaddiet ghand Fedele Caruana, hu l-intimat, u dan gie rikonoxxut mis-sid bhala l-gabillot tieghu. L-intimat isostni li hu ghandu titolu ta’ qbiela *ope successionis* il-wirt ta’ missieru Gian Maria Caruana;

Premessi dawn il-prelimiari, issa ghall-argoment kontenut fir-rikors ta' l-appell jirrispondi, b' introduzzjoni ghad-dibattitu dwaru, dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(1) Huwa pacifikament akkolt illi t-tribunal kompetenti biex jiddeciedi jekk id-detentur ta' fond ghandux titolu jew le huwa l-Qorti ordinarja (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 811**);

(2) Presuppost specifiku ghat-tehid ta' azzjoni quddiem it-tribunal specjali regolanti materji incidenti dwar kirjiet huwa dak li bejn il-partijiet *in lite* ikun gja jezisti rapport ta' lokatur u konduttur;

Fuq din l-ahhar affermata konsiderazzjoni ghandu opportunement jigi sottolinejat illi l-Bord *de qua* dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, imwaqqaf b' ligi specjali (Kapitolu 199) hu tribunal b' attribuzzjonijiet u funzjonijiet limitati f' gheluq it-terminu tal-kirja. In effetti huwa moghti mil-ligi li kkrejatu l-gurisdizzjoni:-

i. li jaghti l-approvazzjoni tieghu ghal tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja [Artikolu 3];
ii. li jaghti permess lis-sid biex jiehu lura fil-pussess tieghu r-raba lokat (s' intendi dak mikri principalment ghal xi wiehed mill-iskopijiet indikati fid-definizzjoni tal-kelma "raba") ghal xi wahda mir-ragunijiet specifici dettaljati [Artikolu 4(2)];
iii. li, skond il-kaz, jiffissa l-kumpens xieraq ghal kull benefikat agrikolu meta s-sid ikun awtorizzat jiehu lura r-raba (Artikolu 4 (4), (5) u (6)];

Jitnissel minn dan illi minn imkien fil-Kapitolu 199 ma nsibu illi biex is-sid ma jakkweitax ruhu ghall-pretensjoni ta' l-okkupant jew utent tar-raba tieghu ta' xi titolu ta' inkwilinat minn dak vantat, jew biex jirrezisti tali pretiza u ma jissokombix ghaliha, jew biex jidiskonoxxi lil tali pretendent, anke jekk kerrej bis-sahha tal-ligi komuni, huwa jehtieglu jadixxi lil Bord specjali ghal daqshekk biex dan minn naha tieghu jistabbilixxi jekk huwiex ukoll kerrej entro d-definizzjoni tal-ligi specjali;

Huwa veru li din it-tezi tinsab sostenuta minn certa gurisprudenza izda kif gja kellha okkazjoni tirrimarka din il-Qorti kif presjeduta din l-istess tezi mhix minnha kondiviza. Ara a propozitu d-decizjoni taghha tal-20 ta' Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet "**Joseph Gauci -vs- Catherine Kerkoub**" ghal liema konsiderandi fiha taghmel espressa referenza;

Dawk l-istess konsiderandi huma bazati fuq ir-ragunijiet logici-guridici li jsegwu:-

(1) Meta tkun rinfaccjata b' difiza ta' l-ezistenza tal-kirja l-Qorti ordinarja, fuq il-fatti processwali akkwiziti, ma ghandhiex tindaga l-materja mill-perspettiva ewlenija tal-ligi komuni taht il-Kodici Civili u tikkontenta ruhha minn dak dispost fl-Artikolu 1572 tal-Kodici Civili illi l-kuntratt tal-kiri, ad eskluzjoni tar-rapport ta' mezzadrija, "ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej". Fil-hsieb ta' din il-Qorti, ukoll suffragata minn gurisprudenza anterjuri (ara b' ezempju decizjoni fl-ismijiet "**Nazzareno Cutajar -vs- Carmelo Quirolo *nomine et***", Appell Civili, 1 ta' Dicembru 1961) dik l-istess Qorti ordinarja hi kompetenti li tezamina u tinvestiga l-punt tal-kwalifika ta' "kerrej" kif definita fil-ligi specjlai. Hu proprju dan li kien messha ghamlet il-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil-kawza per Avviz Numru 900/94;

(2) Jitqies ghal kollox spropozitu legali illi ghax Qorti ordinarja ssib li tezisti "kirja" fit-termini tal-ligi komuni l-kompetenza taghha tarresta ruhha hemm u hi zvestita gurisdizzjonalment milli tissokta tgharbel jekk il-konvenut huwiex ukoll il-kerrej li jippreciza l-Kapitolu 199. Konformement ma' l-osservazzjoni ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-decizjoni fl-ismijiet "**Peter Sammut Briffa *et* -vs- Maria Dolores Zammit *et***", Sede Inferjuri, 17 ta' Ottubru 2002, "din il-Qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-ligi specjali jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali mwaqqaf taht dik il-ligi; is-setgha tal-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwestjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur 'kerrej' meta jintemm";

Incidentalment, dan ifisser li meta sid il-kera, ikun qed jippretendi li ghandu xi dritt illi jiehu lura l-pussess tar-raba fit-tmiem tal-perijodu korrenti ta' rilokazzjoni ghal xi wahda mir-ragunijet elenkati fil-Kapitolu 199, hu kellu jadixxi lill-Bord biex jigi hekk awtorizzat jaghmel u mhux lill-Qrati ordinarji. Dan s' intendi hu konfacjenti ma' wahda mill-funzjonijiet gurisdizzjonali tal-Bord, kif fuq gja manifest;

(3) Hi f' din il-kjave li trid tinqara s-sentenza citata "**Gauci -vs- Kerkoub**" u mhux fil-mod interpretat mill-appellanti. Din il-Qorti mbaghad, ma tistax taccetta bhala xi argoment valevoli dak sottomess mill-appellant illi jekk din il-Qorti ma takkoljix l-appell taghhom huma jsibu ruhhom fil-qaghda anomala li ma jkollhomx aktar fejn jirrikorru ghar-rimedju nvokat. Apparti li din il-Qorti ma tistax taghti pariri dwar x' ghandhom jaghmlu l-appellanti, dan l-argoment mhuwiex tenibbli fid-dawl tal-konsiderandi maghmula, u ma ghandux ikun mistenni li din il-Qorti, anke jekk forsi tissimpatizza ma' l-appellanti, tmur kontra l-konvinzjonijiet legali taghha fuq il-punt hawn dibattut.

Ghal motivi suespressi din il-Qorti ma tistax takkolji l-appell interpost anke ghaliex is-sentenza tal-Bord dwar in-nuqqas tal-kompetenza tieghu fuq is-suggett trattat ma tistax tigi ritenuta difettuza fil-konsiderazzjonijiet taghha. Isegwi ghalhekk li din l-istess sentenza qed tigi konfermata, bl-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi jigu in bazi ghac-cirkostanzi partikulari tieghu sopportati bin-nofs bejn il-kontendenti, hlief ghad-dritt u spejjez tar-Registru li ghandhom jibqghu a kariku tar-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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