FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Illum, 25 ta' Jannar, 2001.

Kawza Nru. 47.

Citazz. Nru. 1391/00 JRM

Albert MAMO, Rose VELLA, Anne MAMO, Julian MAMO, Andrew MAMO u Reachel VELLA

vs

Rosalina ZAMMIT.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-Citazzjoni ppresentat fis-6 ta' Lulju, 2000, li bih l-atturi ppremettew:

Illi l-istanti huma l-propjetarji tal-fond Flat 1, Ascot Flats, 16, Nazzarene Street, Sliema li l-awturi taghhom b'kuntratt tat-12 ta' Mejju 1978 in atti Nutar Joseph Brincat kienu kkoncedew

b'cens temporanju ghall-21 sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt – liema koncessjoni enfitewtika ghalhekk skadiet fit-12 ta' Mejju, 1999;

Illi 14-il xahar qabel l-iskadenza tal-imsemmija koncessjoni u precizament fid-9 ta' Marzu 1998, permezz ta' skrittura privata (Dok. B), l-enfitewta kkonceda l-istess fond b'titolu ta' kera lill-konvenuta ghall-perijodu ta' erba' snin 'di fermo', erba' snin ohra 'di rispetto' u "ghal tant perijodi sussegwenti kemm tkun trid l-inkwilina, dejjem fid-diskrezzjoni taghha" u b'dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet ohra hemm patwiti;

Illi a tenur tal-Art. 1530 tal-Kap 16, l-istanti mhux tenuti jirrikonoxxu l-kirja maghmula mill-enfitewta billi din hija maghmula ghall-zmien itwal u b'kondizzjonijiet mhux gusti;

Ghalhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Prevja d-dikjarazzjoni ta' din il-Qorti li l-kirja bejn l-enfitewta u l-konvenut li saret permezz ta' skrittura tad-9 ta' Marzu, 1998, saret b'kondizzjonijiet mhux gusti u ghall-perijodu itwal minn dak permess mil-Ligi u ghalhekk l-atturi huma ntitolati ma jirrikonoxxux din il-kirja;

2. Konsegwentement, ma ghandux jigi ddikjarat u deciz li l-konvenuta qeghda tokkupa l-fond Flat 1, Ascot Flats, 16, Nazzarene Street, Sliema minghajr ebda titolu legali;

3. M'ghandhiex il-konvenuta tigi kkundannata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti, tizgombra mill-istess fond u tikkonsenja l-pussess vaganti tal-istess lill-atturi;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tat-18 ta' Mejju 2000, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi senjatament dik li jinvokaw in-nullita' tal-iskrittura tad-9 ta' Marzu 1998, kontra l-konvenuta, li minn issa hija ngunt ghas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u l-lista tax-xiehda tal-atturi li maghha kien hemm mehmuza zewg (2) dokumenti;

Rat in-Nota tal-25 t'Awissu, 2000, li biha l-konvenuta eccepiet:

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti umilment tissottometti l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti *ratione valoris*, stante illi l-valur lokatizju tal-fond illi fil-konfront tieghu hija diretta l-azzjoni attrici huwa inferjuri ghall-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti;

2. Illi, in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-azzjoni attrici hija nulla billi bbazata fuq il-premessa falza illi l-esponenti ma ghandhiex titolu legali ta' kirja fuq il fond *de quo*. L- Artikolu 1530 tal-Kap. 16 semmai joffri ezercizzju ta' dritt lill-atturi bhala d-direttarji tal-fond *de quo* illi jikkontestaw din il-kirja, u jitolbu t-terminazzjoni jew nullita' taghha;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, izda ghall-istess ragunijiet hemm esposti, l-azzjoni attrici hija daqstant nulla ghaliex ic-citazzjoni attrici hija nieqsa minn element essenzjali sabiex tirnexxi azzjoni fil- konfront tal-esponenti, u cioe' talba *ad hoc* ghat-terminazzjoni jew nullita' tal-kirja ezistenti u vinkolanti fuq l-awturi tal-atturi;

4. Illi, preliminarjament ukoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, ic-citazzjoni attrici hija nulla in vista tan-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju, stante illi jonqos fil-

kontradittorju l-awturi tal-eccipjenti bhala partijiet fuq l-iskrittura tal-kirja illi qeghda tigi kontestata;

5. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari hawn fuq sollevati, l-esponenti umilment tissolleva illi fil-kaz odjern jenhtieg, qabel xejn, ezami preliminari sabiex jigi stabbilit jekk il-kundizzjonijiet illi tahthom inghatat il-kirja in kwistjoni humiex gusti, u f'liema kaz l-azzjoni attrici ghandha tigi dikjarata insostenibbli billi l-kirja ezistenti favur l-esponenti tkun certament valida u vinkolanti fuq l-atturi sat-terminu specifikatament permess fis-subartikolu (2) tal-artikolu 1530 tal-Kap. 16, citat fic-citazzjoni attrici;

6. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari hawn fuq sollevati, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw illi jigu respinti, bl-ispejjez kontra l-istess atturi, billi l-kirja moghtija lill-esponenti hija wahda valida skond il-ligi u fir-rispett tal-artikolu 1530 tal-Kap 16, jekk tapplika;

7. Salv ecezzjonijiet ohra;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u l-lista tax-xiehda tal-konvenuta;

Rat l-atti tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-ewwel erba' (4) eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuta;

Rat id-Degriet taghha tal-21 ta' Novembru, 2000, u dak tat-23 ta' Jannar, 2001, li bih halliet il-kawza ghal-lum ghal decizjoni dwar l-imsemmija erba' (4) eccezzjonijiet preliminari;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenuta qeghda tressaq bhala eccezzjonijiet preliminari: fl-ewwel lok, (a) dik gurisdizzjonali ta' l-inkompetenza *rationae valoris* ta' din il-Qorti; u, fit-tieni lok, dik formali tan-nullita' tal-att tac-Citazzjoni kemm minhabba (b) basi ta' premessa falza, kif ukoll minhabba (c) nuqqas tal-elementi mitluba mil-ligi ghall-validita' taghha sabiex tirnexxi l-azzjoni; u ghaliex ukoll (d) il-gudizzju mhux shih ghax ma gietx imharrka wkoll il-persuna minghand min il-konvenuta hadet il-post;

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni, il-konvenuta qeghda tistrieh fuq l-artikolu 741 (b) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, kif iktar imfissra mill-artikoli 746 sa 766 tal-istess Kodici;

Illi l-konvenuta tghid li, minhabba l-ammont ta' kera li hija mitluba thallas kull sena skond il-ftehim tal-kirja, liema ammont ma jaqbizx l-elf lira maltin, din il-kwestjoni ma taqax taht is-setgha ta' din il-Qorti, imma tal-Qorti tal-Magistrati. Ukoll kieku wiehed kellu jiehu z-zmien kollu miftiehem tal-kirja, l-ammont shih ta' kera dovut minnha ma jaqbizx l-imsemmija elf lira. Biex issostni dan, il-konvenuta, minghajr ma ssemmihom, qeghda tirreferi ghall-artikoli 47(1) u 48 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi, ghalhekk, skond il-konvenuta, ir-regoli li jiddeterminaw il-validita' tal-eccezzjoni taghha huma dawk imsemmija fl-artikoli 750, 751, 755, 756 u 757 tal- Kap 12;

Illi, min-naha taghhom, l-atturi jinsistu li l-qofol ta' kollox huwa l-ewwel talba taghhom, u li ghalhekk il-valur tal-kwestjoni huwa wiehed indeterminat, li jaqbez il-kompetenza ta' qorti ta' gurisdizzjoni limitata, skond ma jippreskrivi l-artikolu 747(1) tal-imsemmi Kodici;

Illi b'zieda ma' dan, l-atturi jishqu li t-talba taghhom ewlenija tikkonsisti filli titlob qabel xejn esami ta' jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja li qeghda tivvanta l-konvenuta kinux kondizzjonijiet xierqa u gusti, u mhix talba li tirrigwarda n-nullita' jew mod iehor tal-istess kirja. L-atturi jqisu li jekk wiehed jara l-kawza taghhom hekk f'dan id-dawl, allura wahedha tohrog il-konkluzzjoni li l-valur tat-talba taghhom huwa wiehed indeterminat;

Il-Qorti, minhabba li tara punti ta' validita' fis-sottomissjonijiet ta' kull wahda mill-partijiet, trid ghalhekk tifli sewwa x'qeghdin jitolbu l-atturi u jekk dawn it-talbiet taghhom jaqghux taht is-setghat ta' din il-Qorti biex tiddecidihom. Bilkemm ghandu ghalfejn jinghad li jekk is-setgha ta' din il-Qorti tohrog minn imqar wahda mit-talbiet tal-atturi, allura xejn ma jkun jiswa li fit-talbiet l-ohrajn, mehuda individwalment, il-kompetenza tkun dik tal-qorti ta' gurisdizzjoni limitata [ara, per ezempju, s-sentenza tat-**30 t'April, 1951**, fil-kawza fl-ismijiet Vincenzo Carabott et vs Avukat Dottor John Gouder et noe, [Kollez. Vol: **XXXV.ii.403**];

Illi, minn esami bir-reqqa tal-atti tal-kawza, jidher b'mod car li l-kwestjoni ewlenija tintrabat mal-ftehim ta' kirja li l-konvenuta dahlet fih fl-1998, dwar il-post mertu tal-kaz, u fi zmien meta l-koncessjoni ta' cens li jaghlaq kienet ghadha fis-sehh. Mhux biss dan il-fatt isejjes it-tliet talbiet tal-atturi, imma l-premessi nfushom jintrabtu mal-kirja nnifisha. Minbarra dan, l-atturi sostnew waqt is-sottomissjonijiet taghhom li l-azzjoni taghhom hija marbuta sfiq u sahansitra mibnija fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili;

Illi l-atturi, fl-ewwel talba taghhom, m'humiex qeghdin jeskludu l-esistenza tal-ftehim tal-kirja li sar bejn il-konvenuta u l-ahhar censwalist, anzi qeghdin jsejsu l-azzjoni taghhom proprju fuq dak il-ftehim bhala wiehed maghmul b'kundizzjonijiet mhux gusti li jintitolahom jinjorawh. Meta dak il-ftehim, li huwa l-gherq tal-jeddijiet li l-konvenuta trid li

jwettqu z-zamma taghha tal-post, huwa l-qofol li jsejjes il-kwestjoni kollha bejn il-partijiet;

Illi lanqas m'hemm kwestjoni dwar jekk l-atturi humiex is-sidien (qabel, id-direttarji) tal-fond: tali premessa hija implicita fit-talbiet taghhom u l-konvenuta ma ressqet l-ebda eccezzjoni biex tmieri dan l-istat. Il-kuntratt tat-tnax ta' Mejju, 1978, [Dok "A" f'pagni 5 u 6 tal-process] iseddaq bl-aktar mod car il-jeddijiet tal-atturi fuq il-post;

Illi jidher ukoll li l-post mertu tal-kawza presenti inghata u ntuza ghal ghanijiet ta' residenza u ma kienx fond uzat ghal skopijiet ta' negozju jew li, mid-destinazzjoni tieghu, jista' jitqies bhala hanut jew post ta' kummerc;

Dan kolllu qieghed jinghad ghaliex in-natura tal-beni huwa hafna drabi rilevanti hafna biex wiehed jaghraf x'inhi tassew in-natura tal-kwestjoni bejn il-partijiet. Minbarra dan, f'kawzi bazati fuq in-nuqqas ta' "titolu" jew "minghajr titolu" gew dejjem meqjusa determinabbli, ghall-finijiet ta' kompetenza, b'riferenza ghall-ahhar 'titolu' li ghalih il-fond kien assoggettat, u jinghata l-valur 'lokatizju' tal-fond b'riferenza ghall-kera jew ir-renta li kienet tithallas l-ahhar, meta jkun il-kaz ta' post mikri [ara sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tas-**16 ta' Gunju, 1992**, fil-kawza fl-ismijiet <u>Arthur Vella et vs Michael Vella</u>];

Illi ghal numru twil ta' snin, f'kawzi ta' zgumbrament ta' okkupanti minn postijiet residenzjali taht kirja, inqalghet id-diffikulta' jekk it-tribunal kompetenti biex jiddetermina kwestjoni bhal din kellux ikun dak specjali (il-Bord li Jirregola l-Kera) jew inkella l-Qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja. F'dan il-kaz, minhabba l-fatt li l-kirja lill-konvenuta saret fl-1998, u fid-dawl tal-bidliet fil-ligijiet "specjali" tal-kera maghmula bis-sahha tal-Att XXXI tal-1995, dan il-problema ma jinholoqx, ghax il-kompetenza tat-tribunal specjali giet eskluza fir-rigward ta' kirjiet maghmula jew li jibdew isehhu wara l-ewwel (1) ta' Gunju tal-1995;

Illi dan kollu qieghed jinghad ghaliex li jifdal jigi determinat huwa biss liema kriterju ghandu jintuza, skond id-disposizzjonijiet tal-ligi, biex jiddetermina liema qorti hija kompetenti li tiddeciedi l-kwestjoni presenti;

Il-Qorti ssib li, fid-dawl tal-premess, il-kriterju applikabbli biex jitqies il-“valur” tal-kawza presenti huwa dak stabilit fl-artikoli 755 u 756 tal-Kap 12, u mhux dak stabilit fl-artikolu 750, kif issostni l-konvenuta. Dan, fid-dawl tal-kera pagabbli skond il-ftehim mill-konvenuta, jwassal biex tali “valur” ma jaqbizx l-ammont ta’ elf lira maltin (Lm1,000), u ghalhekk, il-“valur” tal-kwestjoni jaqa’ fil-kompetenza ta’ qorti ta’ gurisdizzjoni limitata;

Il-Qorti ssib ukoll li bl-ebda mod ma jista’ jinghad jew jintlaqa’ bhala fondat l-argument tal-atturi li hawn qeghdin nittrattaw kawza ta’ valur indeterminat, ghaliex il-fatti juru mod iehor u , kif inghad, il-valur huwa determinabbli;

Illi, ghalhekk, il-Qorti, wara li qieset il-fatti kollha li rrisultawlha, ssib li l-konvenuta sostniet l-ewwel eccezzjoni taghha;

Illi, fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet hawnhekk maghmula, mhux il-kaz li wiehed joqghod jgharbel l-eccezzjonijiet preliminari dwar in-nullita’ tac-Citazzjoni;

Ghalhekk, il-Qorti qeghda tiddeciedi l-kwestjoni billi, **tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta** u tiddikjara li l-kwestjoni m’hijiex ta’ kompetenza taghha minhabba l-valur, u hekk **tichad it-talbiet tal-atturi**, bl-ispejjez.

Moqrija

25 ta’ Jannar, 2001.

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF, LL.D.
25 ta' Jannar, 2001.

Charles Falzon
Deputat Registratur
25 ta' Jannar, 2001.