12 ta' Jannar, 1996

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Gianni Gatt

versus

George Facciol

Qrati Ordinarji - Bord li Jirregola l-Kera - Kompetenza ta'

Il-punt li ġie deċiż huwa liema Qorti hija komeptenti f'kawża għal żgumbrament ta' razzett adibit għat-trobbija u negozju ta' annimali, hux il-Qrati ordinarji jew il-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti ta' l-Appell approvat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti li tat kompetenza lill-Bord li Jirregola l-Kera għaliex ma kienx hemm dubbju li l-lokazzjoni kienet ta' bini mikri lill-konvenut u li l-kirja kienet fil-perijodu ta' rilokazzjoni li għalhekk kien kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tat-30 ta' Ġunju, 1995 li minnha sar l-appell preżenti u li taqra hekk:

"Rat l-avviż li bih l-attur talab li l-konvenut jiġi kkundannat fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss, jiżgombra mir-razzett

fejn jitrabbew l-annimali, u l-inħawi adjaċenti sitwat f'Carmel Street, Ħal Luqa, mikri lill-konvenut versu l-kera ta' tmenin lira Maltija (Lm80) fis-sena pagabbli erbgħin lira kull sitt xhur bl-aħħar skadenza fis-7 ta' Novembru, 1994 u jikkonsenja ċ-ċwievet u l-aċċessorji kollha li hemm fih lill-attur;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li ġie inġunt għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn ġie eċċepit preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti *rationae materiae* u sekondarjament billi teżisti kirja favur l-eċċipjenti u billi ma ġiet avvanzata l-ebda raġuni fiċ-ċitazzjoni għal xiex l-attur qed jippretendi l-iżgumbrament, din il-Qorti hi ukoll hekk inkompetenti u dan kif ritenut f'bosta deċiżjonijiet u f'kull każ u fil-meritu t-talba attriċi hi infondata fil-fatt u fid-dritt;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża;

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' April, 1995;

Ikkunsidrat:

Il-konvenut qed jissottometti illi mill-avviż stess jirriżulta illi r-razzett in kwistjoni huwa mikri lill-konvenut u dana għat-trobbija ta' l-annimali, konsegwentement it-tribunal kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera. Inoltre l-istess konvenut qed jissottometti illi din il-Qorti hi ukoll inkompetenti peress illi l-attur ma indikax fl-avviż ebda raġuni għal x'hiex qed jippretendi l-iżgumbrament ta' l-istess konvenut mill-fond in kwistjoni;

In effett mill-avviż jirriżulta illi l-attur ma ta ebda raġuni

għaliex qed jippretendi li l-konvenut għandu jiġi żgumbrat mir-razzett in kwistjoni. Inoltre, mit-termini li fihom huwa redatt l-avviż, jidher illi l-attur qed jitlob tali żgumbrament fit-terminazzjoni tar-rilokazzjoni korrenti. Dana qed jiġi deżunt mill-fatt illi l-attur indika fl-avviż l-iskadenza tal-kera;

M'hemmx dubbju illi fejn teżisti kirja, ċjoe` fejn teżisti bejn il-partijiet ir-relazzjoni ta' sid u inkwilin, u meta l-istess kirja tinsab fil-perijodu ta' rilokazzjoni, allura din il-Qorti mhux kompetenti li tieħu konjizzjoni u li tiddeċidi talba magħmula mis-sid għall-iżgumbrament ta' l-inkwilin mill-fond lokat. Dan kollu jirriżulta mill-provedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u in partikolari mill-provvedimenti ta' l-artikolu 3 ta' l-istess Kapitolu. Skond l-istess provvedimenti għal finijiet ta' l-istess Kapitolu l-kelma "fond" tfisser bini u ċjoe` kull bini;

F'dan il-każ jirriżulta mill-avviż stess, illi r-razzett, li ma hemmx dubbju li huwa bini, huwa mikri lill-konvenut. Jidher, inoltre, illi m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni tinsab fil-perijodu ta' rilokazzjoni. Il-kwistjoni għal-liema skop qed jintuża l-fond hi sekondarja għall-finijiet tal-kwistjoni in eżami u ċjoe` il-kompetenza ta' din il-Qorti;

In vista tal-premess, għalhekk din il-Qorti hi inkompetenti li tittratta u tiddeċidi din il-kawża;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut dwar l-inkompetenza u għalhekk tiddikjara ruħha inkompetenti li tittratta u tiddeċidi din il-kawża u konsegwentement tastjeni milli tieħu

konjizzjoni ulterjuri tal-kawża;

Spejjeż kollha kontra l-attur";

Minn din is-sentenza appella l-attur Gianni Gatt permezz ta' petizzjoni pprezentata fil-11 ta' Lulju, 1995. Huwa qiegħed jitlob li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza minnu appellata billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet ta' l-appellant bl-ispejjeż kontra l-appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-appellat, George Facciol, ippreżentata fis-17 ta' Lulju, 1995, li fiha ta r-raġunijiet tiegħu in sostenn tat-talba biex din il-Qorti tiċħad l-appell interpost mill-attur;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-aggravju ta' l-appell jikkonsisti fis-sottomissjonijiet li ġejjin:

Illi kuntrarjament għal dak li ddeċidiet l-Ewwel Qorti, skond l-appellant, hija l-Qorti tal-Maġistrati (Malta), f'dan il-każ li hija l-Qorti kompetenti li tieħu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrent għal żgumbrament mir-razzett in kwistjoni li fih jitrabbew l-annimali u l-inħawi adjaċenti, u dan kif ġie ritenut minn ġurisprudenza li l-istess appellant għamel referenza għaliha kemm fil-petizzjoni ta' l-appell kif ukoll fit-trattazzjoni;

In partikolari l-appellant għamel referenza għas-sentenza tal-

Qorti ta' l-Appell tat-12 ta' Frar, 1992, in re **Victor Licari *noe vs* Joseph Mary Sammut** *biex isostni l-argument tiegħu illi trattandosi* ta' razzett fejn jitrabbew l-annimali, il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' hija *eskluża* u hija *radikata* dik tal-Qrati ordinarji peress li dan jikkwalifika bħala fond rustiku;

Ikkunsidrat:

Qabel xejn, jiġi ssenjalat illi fil-mori ta' dan l-appell, din il-Qorti ġiet infurmata illi bejn l-istess kontendenti ġa' kien hemm vertenza fuq din il-proprjeta' quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' li fit-30 ta' Ġunju, 1994, idderima l-kwistjoni billi ddeċieda *illi hu ma kienx kompetenti li jiddeċidi l-kawża ġaladarba* l-kirja prinċipali kienet tikkonsisti fir-razzett u mhux fil-biċċa raba' li hemm miegħu;

Kif sewwa *ssottometta* l-appellat, din id-deċiżjoni llum għaddiet in ġudikat u torbot liż-żewġ partijiet;

L-appellat għamel sottomissjoni oħra fis-sens illi huwa paċifikament assodat fil-ġurisprudenza tagħna li in bażi tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, razzett li fih wieħed iżomm numru konsiderevoli ta' annimali għall-eżerċizzju ta' l-industrija tiegħu, huwa fond protett mil-liġi bħala fond kummerċjali, jew aħjar, skond it-termini tal-liġi, jikkwalifika bħala "ħanut", u għalhekk ikun kompetenti biex *jieħu konjizzjoni ta' talba għar-ripreża tal-pussess* tiegħu l-Bord tal-Kera stabbilit bl-istess Kap;

Verament din il-Qorti tara illi hemm din is-sottomissjoni kif ukoll is-sottomissjoni *prinċipali* u kważi unika ta' l-appellant, it-tnejn huma spostament tal-kwistjoni vera u proprja f'din il-kawża

u li tinsab bħala l-bażi tas-sentenza appellata. Infatti, jirriżulta lil din il-Qorti li l-aktar parti importanti mis-sentenza appellata hija l-aħħar parti u ċjoe` fejn l-Ewwel Qorti tgħid: "F'dan il-każ jirriżulta mill-avviż stess illi r-razzett, li ma hemmx dubbju li huwa bini, huwa mikri lill-konvenut. Jidher inoltre, illi m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni tinsab fil-perijodu ta' rilokazzjoni. Il-kwistjoni għal-liema skop qed jintuża l-fond hi sekondarja għall-finijiet tal-kwistjoni in eżami u ċjoe` l-kompetenza ta' din il-Qorti";

Jiġifieri l-posizzjoni, kif taraha din il-Qorti, hija din:

Kwantu jirrigwarda s-sottomissjoni tal-konvenut appellat u ċjoe` li hu kompetenti l-Bord tal-Kera għaliex hawn si tratta ta' razzett adebit għan-negozju tat-trobbija ta' l-annimali, jiġi osservat l-ewwel dak li qalet l-Ewwel Qorti, ċjoe` li dan l-aspett huwa rrilevanti, u t-tieni illi mill-proċess ma jirriżultax li nġabu provi dwar l-entita` ta' l-annimali li qed jiġu mrobbija fir-razzett u jekk dan hux qed isir għal skop ta' negozju jew le;

Kwantu jirrigwarda s-sottomissjoni ta' l-appellant, l-aspett legali li huwa pprospetta in bażi tal-ġurisprudenza li huwa ċċita huwa ukoll irrilevanti peress illi jekk hemm mhux biss lokazzjoni iżda ukoll jirriżulta illi din il-lokazzjoni qiegħda fil-perijodu ta' rilokazzjoni allura huwa kompetenti l-Bord tal-Kera fi kwalunkwe każ u konsiderazzjonijiet oħra huma rrilevanti;

F'dawn iċ-ċirkostanzi, għalhekk, din il-Qorti m'għandhiex alternattiva oħra ħlief illi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' din l-istanza jiġu ssopportati mill-attur

appellant.