14 ta' April, 1997

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R. (Hist.) S.
Onor. Albert Manchè LL.D.

Rosina Grima *noe*

versus

Joseph Vella *pro noe et*

Riżoluzzjoni ta' Kera - Kompetenza - Kundizzjonijiet Ġusti - Artikoli 1522 u 1530 tal-Kodiċi Ċivili

Meta t-talba attriċi tkun għar-riżoluzzjoni u xoljiment ta' kuntratt ta' lokazzjoni jew rilokazzjoni u dana fil-kors tagħha allura jkunu kompetenti li jieħdu konjizzjoni tal-kawża l-qrati ordinarji u mhux it-tribunal speċjali.

Il-valur legali li tlibbset bih il-lokazzjoni ma jistax jaħbi l-fatt li din saret bi preġudizzju tad-drittijiet tas-sid.

Il-Qorti:-

L-attriċi b'ċitazzjoni ppreżentata quddiem il-Qorti tal-Kummerċ ippremettiet illi peress li b'kuntratt ta' divizjoni ta' l-14 ta' Mejju, 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius il-garaxx bl-isem "Ernest" fi Triq Dun Franġisk Sciberras, il-Mellieħa miss fost affarijiet oħra lill-attriċi u għalhekk hija proprjetarja ta' l-istess; peress li b'kuntratt tat-8 ta' Settembru, 1968 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, l-attriċi, ommha u ħutha kkonċedew lil Henry Vella b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanju l-garaxx mingħajr arja li jinsab il-Mellieħa fi Triq Dun Franġsik Sciberras, li ma kellux numru u li kien għadu bla isem għall-perijodu ta' sbatax-il sena dekorribbli mit-8 ta' Settembru, 1968, peress illi b'ċitazzjoni numru 437/92 ippreżentata quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fl-ismijiet **Marianna Grima *et nomine vs* Henry Vella** l-attriċi, ommha u ħutha talbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċidi illi l-enfitewsi temporanja tiġi xolta u estinta; peress illi b'kuntratt tat-23 ta' Novembru, 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt il-konvenut Joseph Vella akkwista b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għall-perijodu ta' sena li kien baqa' mis-sbatax-il sena li kienu bdew jgħaddu mit-8 ta' Settembru, 1968 li kienu ġew jgħaddu mit-8 ta' Settembru, 1968 il-fuq imsemmi garaxx, peress illi b'nota tas-6 ta' Frar, 1985 ippreżentata fil-Qorti tal-Kummerċ fil-kawża fuq riferita ċitazzjoni numru 437/82 il-konvenut Joseph Vella assuma l-atti tal-kawża minflok Henry Vella, peress illi b'sentenza mogħtija minn din il-Qorti tal-Kummerċ fis-27 ta' Marzu, 1985 fil-kawża fuq imsemmija t-talbiet ta' l-attriċi ġew milqugħa u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Vella ġew respinti; biss din il-kawża tinsab pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, peress illi l-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fis-7 ta' Settembru, 1985; peress illi allegatament il-konvenut Joseph Vella ta lill-konvenut *nomine* l-Ernest Garage, Triq Dun Franġisk Sciberras, Mellieħa b'titolu ta' lokazzjoni; peress illi l-imsemmija kirja

saret bi frodi għad-drittijiet ta' l-attriċi u dan wara li l-konvenut Joseph Vella kien jaf illi kien hemm kawża quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ għall-iżgumbrament mill-imsemmi fond huwa xorta waħda akkwista l-fond fit-terminazzjoni tal-perijodu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, inoltre l-konvenut Joseph Vella fit-tali perijodu bejn it-23 ta' Novembru, 1984 u s-7 ta' Settembru, 1985 allegatament ikkonċeda l-garaxx, Triq Dun Franġisk Sciberras, il-Mellieħa b'titolu ta' lokazzjoni lill-kumpannija minnu rappreżentata fil-kwalità tiegħu ta' direttur u li l-azzjonisti tagħha huma l-konvenut Joseph Vella u Ernest Vella illi din l-allegata lokazzjoni saret biex jiġu evażi d-drittijiet ta' l-attriċi u fi kwalunkwe każ ma saritx *on fair conditions* kif tirrikjedi l-ġurisprudenza in materja;

Jgħidu l-konvenuti jew min minnhom għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti ma għandhiex:

Tiddikjara l-lokazzjoni li allegatament saret u fuq imsemmija hija nulla u rexissa;

Għaliex ma għandhiex tikkundanna l-konvenut jew min minnhom biex jiżgumbraw mill-imsemmi fond Ernest Garage, Triq Dun Franġisk Sciberras, il-Mellieħa fi żmien qasir u perentorju illi din il-Qorti tiffisalhom;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra interpellatorja tat-13 ta' Settembru, 1985 u bl-inġunzjoni tal-konvenuti *proprio et nomine* għas-subizzjoni;

Illi b'nota ta' eċċezzjonijiet ippreżentata mill-konvenuti huma eċċepew:

Illi ċ-ċitazzjoni hija nulla peress li l-ewwel kawżali hija

bbażata *ex admissis* fuq sempliċi allegazzjoni mingħajr ma ġie speċifikat liema lokazzjoni qed tiġi impunjata u x'inhija l-kawża tan-nullità u rexissjoni;

Illi mingħajr preġudizzju ta' l-ewwel eċċezzjoni anke t-tieni kawżali hija nulla peress li l-Qorti ma tistax tikkundanna żgumbrament minn fond lill-konvenuti jew min minnhom mingħajr ma tispeċifika b'mod ċar u mhux ambigwu lil min għandu jiġi żgumbrat u għaliex;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

Il-Qorti tal-Kummerċ b'sentenza ta' l-14 ta' Marzu, 1990 ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tan-nullità taċ-ċitzzjoni ssollevata mill-esponenti liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Apepll fil-5 ta' Ottubru, 1992;

L-appellant fid-29 ta' Novembru, 1993 ippreżenta nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri fejn eċċepew illi l-Qorti tal-Kummerċ mhijiex il-Qorti kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża iżda dina l-kompetenza tispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera li għandu ġurisdizzjoni esklussiva rigwardanti rilokazzjoni ta' fond;

Illi l-Qorti tal-Kummerċ b'sentenza mogħtija fit-12 ta' Mejju, 1994 laqgħet it-talbiet attriċi billi ddikjarat li l-lokazzjoni in kwistjoni mhijiex valida u ma tiswix fil-konfront ta' l-attriċi u għalhekk ikkundannat lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mill-imsemmi fond "Ernest Garage", Triq Dun Franġisk Sciberras, il-Mellieħa fi żmien xahrejn mil-lum;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti *in solidum* bejniethom, filwaqt li fir-relazzjonijiet interni ta' bejniethom jitħallsu nofs kull wieħed;

Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati b'dik is-sentenza u għalhekk b'nota minnhom ippreżentata fl-20 ta' Mejju, 1994 interponew appell minnha quddiem din il-Qorti fuq l-aggravji segwenti:

Illi l-konvenuti ssollevaw żewġ eċċezzjonijiet ulterjuri u ċjoè:

Illi l-Ewwel Qorti ma kinitx kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' l-istanza peress li trattandosi ta' rilokazzjoni l-Qorti kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera;

Illi l-lokazzjoni bejn il-konvenuti saret taħt kondizzjonijiet ġusti;

Illi dwar l-ewwel eċċezzjoni l-Qorti tal-Kummerċ waslet għall-konklużjoni illi din l-eċċezzjoni ta' inkompetenza mhijiex aċċettabbli peress li din kif qalet il-Qorti "ma tistax tingħata jekk mhux *in limine litis* u kompliet tgħid din il-Qorti illi kien kompitu tal-Qorti ta' l-Appell li tissolleva din l-eċċezzjoni meta l-kawża kienet ġiet appellata fuq motivi oħra u l-Qorti ta' l-Appell naqset li *ex officio* tissolleva din l-eċċezzjoni. Ergo kompliet il-Qorti tal-Kummerċ illum din l-eċċezzjoni ma tistax tiġi kkunsidrata la l-Qorti ta' l-Appell ma kkunsidrathiex;

Dan l-argument ta' l-Ewwel Qorti huwa bir-rispett kollu kompletament żbaljat u legalment inaċċettabbli;

Illi din l-eċċezzjoni se mai kellha bl-istess argument tiġi ssollevata mill-Ewwel Qorti qabel mal-kawża marret quddiem il-Qorti ta' l-Appell;

Illi bil-loġika addottata mill-Ewwel Qorti wieħed jista'

jargumenta illi kien kompitu ta' l-Ewwel Qorti li tissolleva din l-eċċezzjoni li kienet f'posizzjoni li tiehu konjizzjoni tal-kawża meta din l-eċċezzjoni ulterjuri kienet għadha ma ġietx ssollevata mill-esponenti fil-kors ta' dina l-kawża. In-nuqqas tagħha ma jistax jiġi addebitat lill-Qorti ta' l-Appell li ħadet konjizzjoni tal-kawża fit-tieni istanza meta din l-eċċezzjoni ma kinitx quddiemha;

Illi l-Ewwel Qorti kienet ukoll skorretta legalment meta qalet li ġaladarba din l-eċċezzjoni ma ġietx issollevata *in limine litis* allura mhijiex ammissibbli;

Illi dan l-argument ġie kkontradett mill-istess kwotazzjoni minnha magħmula tas-sentenza ta' l-appell fil-kawża **Borg *vs* Bartlett** fejn il-Qorti ta' l-Appell qalet ċar u tond illi "din il-Qorti hija obbligata li tħares u tissalvagwardja f'kull deċiżjoni li tagħti l-Ordni Pubbliku bħal ma hija din il-kwistjoni ta' inkompetenza";

Illi kull argument ieħor fir-rigward huwa futili u ħala ta' żmien;

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni mhux talli ma setgħetx legalment tiġi injorata u miċħuda iżda kellha tiġi legalment milqugħa;

Illi dwar it-tieni eċċezzjoni l-Ewwel Qorti qalet li l-*lokazzjoni ma saritx taħt kondizzjonijiet ġusti peress li* "l-inflazzjoni qiegħda dejjem aktar tiekol il-valur tal-flus";

Illi huwa fatt illi meta saret il-lokazzjoni ċertament hadd ma kellu d-don tal-profezija dwar kemm u jekk ir-rata ta' inflazjoni kellha tiżdied;

Illi l-Qorti naqset li tieħu konjizzjoni ta' żewġ fatturi kardinali għal din il-kwistjoni u ċjoè:

Illi bl-ebda sforz ta' l-immaġinazzjoni ma setgħet l-Ewwel Qorti tistabbilixxi l-kera xieraq mingħajr ma tieħu konjizzjoni tal-konsistenza, stat u lokalità tal-fond lokat;

Illi fit-tieni lok l-Ewwel Qorti kompletament skartat is-sottomissjoni magħmula mill-esponenti fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom dwar *l-interpretazzjoni ta' l-artikolu* 1522 tal-Kodiċi Ċivili applikabbli għall-każ;

Illi fl-aħħarnett l-esponenti jixtiequ jirrilevaw illi ma *jistgħux ma jikkummentawx* dwar il-mod leġġer kif punti hekk importanti u ta' portata legalment fondamentali ġew kompletament injorati;

Illi fil-fatt l-ebda konsiderazzjoni ma ngħatat mill-Ewwel Qorti dwar in-natura tal-kondizzjonijiet lokatizji, fis-sens jekk kinux ġusti fil-mument li ġew stipulati considerando l-istat tal-fond u l-epoka li ġew konkordati;

Illi fid-dawl ta' dak li ġie sottomess hawn fuq l-esponenti umilment jissottomettu illi l-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti dwar l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza hija ġuridikament fallaċi u dwar it-tieni eċċezzjoni l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni kienu ġusti u dik il-Qorti naqset li tieħu konjizzjoni ta' punt fondamentali u ċjoè dwar il-konsistenza tal-fond lokat fejn huwa lokat u l-istat strutturali tiegħu;

Għaldaqstant, il-konvenuti appellanti talbu illi s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fit-12 ta' Mejju, 1994 fil-kawża fl-ismijiet fuq premessi, tiġi rrevokata billi jiġu milqugħa l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u miċħuda t-talbiet ta' l-attriċi bl-

ispejjeż b'żewġ istanzi kontra tagħha;

L-appellati wieġbu hekk fil-meritu:

Illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma;

Illi s-sottomissjonijiet ta' l-appellanti *proprio et nomine* ġew mogħtija biex jippruvaw iħawdu l-imħuħ stante illi l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni mogħti mill-atturi lill-konvenuti ġie xolt b'sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti ta' l-24 ta' Ġunju, 1988;

Illi fil-pendenza tal-fuq imsemmija kawża Henry Vella ittrasferixxa lill-konvenut Joseph Vella l-istess garaxx b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għaż-żmien li kien baqa' ċirka 10 xhur u dan b'kuntratt tat-23 ta' Novembru, 1984 a fol. 8 tal-proċess;

Illi tlett ijiem wara ċjoè fis-26 ta' Novembru, 1984 il-konvenut appellant ta b'titolu ta' lokazzjoni bi frodi tad-drittijiet ta' l-attriċi appellata l-fond imsemmi lil Ernest Garage Co. Limited soċjetà ta' l-istess konvenut appellat Joseph Vella u ta' neputih Ernest Vella b'ishma indaqs bejniethom;

Illi fis-6 ta' Frar Joseph Vella sar parti fil-kawża li ġiet deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' Ġunju, 1988 billi assuma l-atti tal-kawża minflok ħuh Henry peress illi l-utili dominju tal-garaxx ġie assenjat lilu;

Illi kif korrettement ġie nnotat mill-Ewwel Qorti l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ta' din l-Ewwel Qorti ngħatat aktar minn 8 snin wara l-bidu ta' din il-kawża u dan minkejja l-fatt illi hi għal kollox infondata peress illi kif diġà ġie deċiż

mill-Qorti tal-Kummerċ fil-kawża **Dr. Alfred Grech** *et vs* **Joseph Muscat** deċiża fil-25 ta' Novembru, 1993 il-kompetenza tvesti fil-Qrati Ordinarji u mhux fil-Bord tal-Kera;

Illi b'sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fl-ismijiet **R. Scalpello** *vs* **C. Falzon** deċiża fit-28 ta' Ġunju, 1957 u fil-kawża fl-ismijiet **Arthur Fenech** *et vs* **Michael Vella** deċiża fis-16 ta' Ġunju, 1992 kif ukoll bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Kummerċjali fl-ismijiet **Blackman** *vs* **Borg** deċiża fis-7 ta' Jannar 1987 ġie deċiż meta d-domanda attriċi tkun għar-riżoluzzjoni u xoljiment ta' kuntratt ta' lokazzjoni jew rilokazzjoni u dan waqt il-kors tiegħu tkun kompetenti l-Qorti Ordinarja;

Illi każ analogu ġie deċiż mill-Qorti ta' l-Appell fl-10 ta' Ottubru, 1960 fil-kawża fl-ismijiet **Kaptan Anthony Grech** *vs* **Salvatore Camilleri** (Vol. XLIV, pt. I, p. 411);

Illi fil-każ deċiż mill-Qorti ta' l-Appell **Ciantar** *vs* **Attard Portughese** (Vol. XXVI, pt. I, p. 199) ġie deċiż li għad li huwa veru li meta jiskadi t-terminu oriġinarjament espressament konvenut il-lokazzjoni ġiet rinnovata taċitament u saret lokazzjoni ġdida. Illli dan ġie konfrmat mill-Pacifici Mazzoni fit-Trattato della Locazione, Vol. IV, page 303, para. 205, Fadda Art. 1592, numeri 76, 89, 93, 98, 104, 110 u 112 u t-tiġdid minn sena għal sena li kompla jsir mill-1944 mhux ħlief kontinwazzjoni ta' din il-lokazzjoni fis-sens li dan hu kuntratt *habens tactum successivum*;

Illi inoltre l-kompetenza tvesti fil-Qrati Ordinarji stante illi bir-rexissjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-24 ta' Ġunju, 1988 kwalsiasi titolu ta' lokazzjoni emanenti minn dan il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja huwa null u ma jipproduċi ebda effett in konfront ta'

l-atturi appellati - *Quod nullum est, nullum producit effectum*;

Illi għaldaqstant il-kawża ta' **Edward Borg** *vs* **Edward Bartlett** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Mejju, 1992 ma tinkwadrax fil-fattispeċje ta' dan il-każ peress illi l-lokazzjoni li jippretendu li għandhom il-konvenuti appellanti hija għal kollox ibbażata fuq kuntratt ta' enfitewsi temporanja li ġie rexiss minn din il-Qorti u għalhekk għall-grazzja ta' l-arugment il-konvenuti appellati qed igawdu l-fond mingħajr ebda titolu fil-liġi u b'abbuż tad-drittijiet proprjetarji ta' l-attriċi appellata;

Illi l-lokazzjoni in kwistjoni ma saritx taħt kundizzjonijiet ġusti għax saret bi skop biex tiddefroda lill-attriċi appellata mit-tgawdija libera tal-proprjetà tagħha peress li ppruvaw jiskoġitaw mezzi biex iċaħħdu lill-attriċi appellata mill-fond proprjetà tagħha u dana wara 14-il sena li bdiet proċeduri biex tirrexxindi l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja;

Illi huwa nġust illi sid għandu jiġi mċaħħad b'manuvri legali għal 14-il sena sħaħ minn ħwejġu minkejja li s'issa l-attriċi appellata rebħet b'ħames sentenzi kwistjonijiet in konnessjoni ma' dan il-fond;

Għaldaqstant l-appell tal-konvenuti appellanti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellanti u s-sentenza appellata tiġi kkonfermata;

L-ewwel aggravju ta' l-appellanti konvenuti jikkonċerna l-eċċezzjoni ulterjuri ta' inkompetenza *ratione materiae* ssollevata minnhom wara li l-proċeduri ġudizzjarji in kwistjoni kienu ilhom mexjin tul diversi snin. Illi huwa minnu dak li ssottomettew l-appellanti li jekk, kif sostniet l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, dina l-eċċezzjoni ulterjuri setgħet tiġi ssollevata biss *in limine litis*, allura mhux il-każ li l-Qorti ta' l-

Appell jew ebda Qorti oħra ma setgħet tqajjem hi stess *ex officio* f'kull stadju tali inkompetenza kif kompliet telabora l-Qorti fis-sentenza. F'dana l-argument għalhekk jidher li l-appellanti għandhom raġun għax jew tali eċċezzjoni tista' tingħata biss fil-bidu tal-kawża jew inkella qatt - jew ħaġa jew oħra. Fir-risposta tagħha għall-petizzjoni ta' l-appell l-appellata ma ssottomettiet xejn ġdid dwar dana l-aggravju tal-kontroparti billi saħqet fuq il-punt li f'kull każ il-kompetenza kienet hawn tvesti fil-qrati ordinarji u mhux fil-Bord li Jirregola l-Kera kif ġie eċċepit u allura *cadit quaestio*;

Illi huwa minnu li l-artikolu 728 (1) tal-Kap. 12 jgħid li l-eċċezzjonijiet dilatorji għandhom jingħataw fil-bidu tad-difiża. L-artikolu 774 ta' l-istess kap imbagħad jispeċifika meta l-inkompetenza għandha tiġi ddikjarata mill-Qorti *ex officio* u skond l-artikolu 741 (a) l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza tal-Qorti tista' tingħata meta, għalkemm ta' ġurisdizzjoni tal-Qrati ta' Malta, il-kawża tinġieb quddiem Qorti diversa minn dik li għandha tieħu konjizzjoni tagħha. F'dan il-kuntest huwa sinifikanti ħafna dak li ġie ritenut fid-deċiżjoni **Borg *vs* Bartlett** mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 1992 mill-Qorti ta' l-Appell li kwantu għall-kwistjoni dwar inkompetenza:

"Billi ... din hija kwistjoni li tolqot l-organizzazzjoni tal-Qrati u għalhekk għall-isfera ta' ordni pubbiklu li din il-Qorti hija obbligata li tħares u tissalvagwarda f'kull deċiżjoni li tagħti, trid bilfors tiġi sollevata u deċiża minnha";

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament li jfisser li anke mela l-appellanti setgħu jissollevaw tali eċċezzjoni ulterjuri. Dan magħdud però ma jfissirx ukoll li tali eċċezzjoni hija neċessarjament waħda legalment fondata. U fuq dan proprju saru ukoll sottomissjonijiet mill-appellata biex tirribatti għall-aggravju tal-konvenuti;

Fil-korp ta' din is-sentenza hemm aċċenn biżżejjed dwar il-fatti tal-kawża u għalhekk m'hemmx il-ħtieġa li terġa' ssir rassenja twila tagħhom. Jingħad biss li għandu jirriżulta li ġej:

Permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Settembru, 1968, Henry Vella akkwista l-garaxx illum bl-isem Ernest, fi Triq Dun Franġisk Sciberras, il-Mellieħa b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal 17-il sena. Kopja tal-kuntratt relattiv tinsab a fol. 41 tal-proċess. It-titolu ta' Henry Vella kellu jispiċċa fis-7 ta' Settembru, 1985;

Fis-sena 1982 l-atturi (u oħrajn) intavolaw kawża quddiem din il-Qorti li biha talbu r-rexissjoni ta' l-imsemmija enfitewsi temporanja u r-riversjoni tal-garaxx f'idejn l-atturi minħabba morożità tal-ħlas ta' tliet skadenzi ta' ċens. Din il-kawża ġġib in-numru 437/82. Din il-Qorti, kif ippresjeduta laqgħet it-talbiet ta' l-atturi b'sentenza tas-27 ta' Marzu, 1985 (ara fol. 47). Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat din is-sentenza b'deċiżjoni ta' l-24 ta' Ġunju, 1988 (ara fol. 177);

Waqt il-pendenza ta' l-imsemmija kawża Henry Vella ttrasferixxa lil *ħuh*, il-konvenut Joseph Vella, l-istess garaxx b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għaż-żmien li kien baqa' (ċirka għaxar (10) xhur). Dan il-kuntratt sar fit-23 ta' Novembru, 1984 (ara kopja a fol. 8 tal-proċess);

Tlett ijiem wara, ċjoè fis-26 ta' Novembru, 1984 il-konvenut Joseph Vella ta l-istess garaxx b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjetà Ernest Garage Limited. L-iskrittura relattiva tinsab esebita a fol. 186 tal-proċess;

Id-diretturi u l-azzjonisti ta' din is-soċjetà konvenuta huma Joseph Vella u Ernest Vella - b'ishma ndaqs;

Fis-6 ta' Frar, 1985 Joseph Vella sar parti fil-kawża fuq imsemmija, Ċitaż. Nru. 437/82, billi assuma l-atti tal-kawża minflok ħuh Henry, peress li l-utili dominju tal-garaxx kien ġie assenjat lilu;

Dan il-garaxx miss lill-attriċi kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni ta' l-14 ta' Mejju, 1983 il-kopja tiegħu tinsab a fol. 13 tal-proċess;

Dejjem dwar l-eċċezzjoni ta' inkompetenza, għalkemm din setgħet tingħata validament mill-appellant, madankollu hija ukoll il-fehma ta' din il-Qorti li meta t-talba attriċi tkun għar-riżoluzzjoni u xoljiment ta' kuntratt ta' lokazzjoni jew rilokazzjoni u dan fil-kors tagħha allura jkunu kompetenti li jieħdu konjizzjoni tal-kawża l-qrati ordinarji u mhux it-tribunal speċjali. Hekk, per eżempju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawża fl-ismijiet **Rosaria Scalpello** ***vs*** **Carmelo Falzon** deċiża fit-28 ta' Ġunju, 1957 illi meta t-talba tkun tintuża biex il-lokazzjoni <u>meta</u> tispiċċa ma tiġix imġedda allura jkun f'dak il-każ kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera iżda żiedet tgħid illi:

"Kien ikun differenti l-każ kieku t-talba kienet għar-riżoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors tagħhom billi f'dan il-każ dik it-talba kienet tkun ta' kompetenza tat-Tribunal Oridnarji (ara Koll. Vol. XXXII - I - 685);

Din is-sentenza għamlet ukoll referenza għal sentenza oħra anteċedenti mogħtijin mill-istess Qorti in re **Attard** ***vs*** **Ebejer** fit-8 ta' Frar, 1995 u **Grech** ***vs*** **Camilleri** tad-29 ta' April, 1955. Din il-linja baqgħet in linea ġenerali tiġi segwita fil-ġurisprudenza tagħna, din il-Qorti taqbel magħha u konsegwentement ifisser li l-eċċezzjoni ta' inkompetenza

ratione materiae ssollevata mill-appellanti hija nfondata;

Fit-tieni aggravju l-appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti ttrattat b'mod leġġer jew injorat punti legali importanti rigward il-kondizzjonijiet tal-kirja, fis-sens jekk dawn humiex ġusti fil-mument li ġew stipulati bejn il-partijiet kontraenti konsidrat l-istat tal-fond lokat u l-epoka li dawn il-kondizzjonijiet ġew konkordati;

Dwar dana l-aggravju għandu jiġi rrilevat qabel xejn li l-operat ta' l-appellanti fi sfond fejn kien jidher altru milli ċar li l-appellata, sid il-fond *de quo* kienet ġà rrikorriet b'kull mezz legali u dan billi istitwiet l-approżiti proċeduri ġudizzjarji l-ewwel biex tirrexindi s-subenfitewsi temporanja konċessa lil Henry Vella fit-8 ta' Settembru, 1968 a bażi ta' morożità fil-ħlas tas-subċens liema proċeduri kellhom eżitu favorevoli għall-appellata skond sentenza mogħtija fis-27 ta' Ottubru, 1985 ikkonfermata fl-appell fl-24 ta' Ġunju, 1988 u kien proprju fil-pendenza ta' dawn il-proċeduri li ġie ttrasferit is-subċens (fit-23 ta' Novembru, 1984) minn Henry Vella a favur ta' ħuh Joseph Vella u di più jirriżulta li tlett ijiem biss wara li dan l-istess Joseph Vella a sua volta għadda b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjetà Ernest Garage Limited ta' liema soċjetà diretturi u azzjonisti kienu l-imsemmi Joseph Vella u ħuh ieħor jismu Ernest. Mela kwantu għall-isfond dawn kienu ċ-ċirkostanzi;

Bħala kondizzjonijiet imbagħad jirriżulta li skond l-ewwel konċessjoni subenfitewtika bejn is-sidien u Henry Vella s-subċens kien ta' tmenin lira (Lm80) fis-sena (ara dok. RG1 - a fol. 36 *et sequitur* tal-proċess);

Meta Henry Vella għadda s-subċens lil ħuh Joseph kif fuq ingħad ir-rata ta' subċens (Lm80 per annum) baqgħet invarjata u dan meta kien suppost li għad fadal għaxar xhur biex iż-żmien

konċess jiskadi. Meta Joseph Vella kera l-fond lis-soċjetà msemmija l-ammont tal-kirja ġie ffirmat għal Lm200 per annum. Dan tassew kien jirrappreżenta awment però irid jingħad ukoll li nel frattemp kienu nbdew proċeduri biex is-sid tirriprendi l-fond lura u li l-istess sid appellata f'ebda mument ma kienet ġiet ikkonsultata mis-subenfitewta bil-ħsieb tiegħu li jikri lit-terz, anzi l-appellata sostniet illi mhux biss sar kollox *ad insaputa* tagħha imma kien hemm aġir frawdolenti in kwanttokkè l-lokazzjoni saret mhux biss fil-pendenza ta' proċeduri għall-kawża ta' żgumbrament imma għaliex ukoll mill-konċessjoni oriġinali (1968) kien għad fadal biss sena waħda ċirka biex tintemm (fil-1985). Jirriżulta ukoll li fl-24 ta' Ġunju, 1988 din il-Qorti ta' l-Appell kif dak in-nhar komposta ikkonfermat ix-xoljiment tal-konċessjoni subenfitewtika;

Favur tiegħu l-appellant invoka l-artikolu 1522 tal-Kodiċi Ċivili għax f'kull każ ta' devoluzzjoni tal-fond il-lokazzjoni viġenti għandha tiġi rispettata. Min-naħa l-oħra l-appellata ċċitat l-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili biex issostni li kisja li ssir minn persuna li għandha titolu temporanju jorbot biss lis-sid *if it is made on fair conditions*. Issa, filwaqt li l-appellata tissottometti li fiċ-ċirkostanzi ma jistax jingħad li saret lokazzjoni taħt kundizzjonijiet ġustifikati u rriferiet għad-deċiżjoni **Zahra** *vs* **Frendo**, Qorti ta' l-Appell, 21 ta' Frar, 1969 u sentenzi oħra, min-naħa l-oħra, l-appellanti baqgħu jirritjenu li l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu ġusti u dan ukoll billi oltre l-ammont ta' kera wieħed irid jieħu kont ukoll taż-żmien meta saret il-kirja u d-daqs tal-fond mikri;

Illi din il-Qorti eżaminat l-argumenti ta' naħa u oħra u hija tal-fehma li dak li ġie deċiż mill-Ewwel Qorti dwar din is-sottomissjoni ta' *fair conditions* kien ġust u korrett u ċjoè li:

"il-lokazzjoni in kwistjoni ma saritx taħt kondizzjonijiet

ġusti. Il-valur legali li tlibbset bih il-lokazzjoni in kwistjoni ma jistax jaħbi l-fatt manifest li din il-lokazzjoni saret b'mala fede spikkanti u bi preġudizzju sħiħ tad-drittijiet tas-sid li għandha kull dritt li tesiġi li d-drittijiet ta' proprjetà tagħha jiġu rispettata";

Rinfaċċjati bil-prospett reali ta' żgumbrament mill-fond mogħti lilhom b'enfitewsi jiġifieri l-garaxx, bla numru, bl-isem Ernest, Triq Dun Franġisk Sciberras, il-Mellieħa in konsegwenza ta' deċiżjoni in propożitu minħabba morożità ripetuta fil-ħlas tas-subċens dovut u meta kien allura għad fadal biss madwar sena biex f'kull każ din is-subenfitewsi tiskadi - oltre li s-sentenza għar-rexissjoni kienet għadha pendenti u fil-fatt l-ewwel sentenza eventwalment ġiet ukoll ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell - l-aħħar subenfitewta qabad u ta b'lokazzjoni l-imsemmi garxx kif fuq ingħad - naturalment dan a skapitu manifest tas-sid appellata. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, l-appellanti ma rnexxilhomx jiddimostraw li l-aggravji tagħhom kienu fondati la fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fit-12 ta' Mejju, 1994 fil-kawża fl-ismijiet premessi, tiċħad l-appell ta' l-appellanti *proprio et nomine* bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom u b'dana li għall-fini ta' żgumbrament mill-fond "Ernest Garage", Triq Dun Franġisk Sciberras, il-Mellieħa, qiegħda tipprefiġġi fuq l-appellanti żmien xahrejn mil-lum.

---

30 ta' April, 1997