15 ta' Frar, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel Arrigo LL.D.

L-Avukat Dottor George Hyzler *noe*

versus

John Pisani *et noe*

Ritrattazzjoni - Żieda ta' Raġuni Oħra għar-Ritrattazzjoni fl-Appell

Il-libellant talab ir-ritrattazzjoni ta' kawża skond l-artikolu 811(e) tal-Kap.12. Il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' eċċezzjoni tal-kumpannija libellata. Minn dik is-sentenza qed isir dan l-appell. Fl-aggravji l-appellant żied raġuni oħra għar-ritrattazzjoni.

Is-sentenza appellata kkonsidrat ir-ritrattazzjoni kif proposta, fuq ir-raġunijiet li ngħataw mill-appellant. Iż-żieda f'dan l-appell ta' raġuni oħra għar-ritrattazzjoni ma tistax tinġieb bħala aggravju kontra s-sentenza.

Fil-libell li beda din il-proċedura din il-kwistjoni (ta' l-inkompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera) ma tissemmiex u m'hemmx mod kif il-kwistjoni tiġi kkunsidrata.

Il-Qorti:-

Il-Bord li Jirregola l-Kera fid-9 ta' Jannar, 1992 iddeċieda rikors tal-kumpannija msemmija u awtorizzaha li tirriprendi l-pussess tal-fond 20, Triq it-Torri, Tas-Sliema, u dan wara d-9 ta' Marzu, 1992;

Il-lokazzjoni tal-fond imsemmi kienet saret bi skrittura privata tat-23 ta' Awissu, 1977 u fiha kien imniżżel *inter alia* illli:

"*Duration of lease:- for a period of five (5) years certain and five (5) years optional at the lessee's option, renewable thereafter from year to year subject to the condition that after the period of ten years and every fifteen (15) years after that, the rent will each time be increased by twenty-five per centum (25%)*";

Wara li għaddew għaxar snin jiġifieri fit-23 ta' Awissu, 1987 tħallset il-kera ta' xahar, mit-23 ta' Awissu sat-23 ta' Settembru, u mbagħad tħallset ukoll il-kera tax-xahar ta' wara - mit-23 ta' Settembru sat-23 ta' Ottubru dejjem ta' l-1987;

Ir-rikors quddiem il-Bord għar-ripreża tal-fond ġie ppreżentat fid-29 ta' Ottubru, 1987 meta, skond l-iskrittura, il-lokazzjoni kienet ġiet imġedda għas-sena 23 ta' Awissu, 1987 sat-22 ta' Awissu, 1988;

Il-libellant - fuq il-fatti esposti fl-ewwel paragrafu - jesponi illi l-Bord:

"applika ħażin id-dispost ta' l-artikolu 3 Kap. 69 liema artikolu jgħid "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, ... jirrifjuta li jġedded il-kiri .... mingħajr il-permess tal-Bord";

Il-libell, ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, jitlob r :rattazzjoni tal-kawża skond l-artikolu 811(a) Kap.12;

Il-kumpannija libellata tat diversi eċċezzjonijiet fosthom pero' ċ.ik tad-dekandenza ta' l-azzjoni ta' ritrattazzjoni għaliex il-libell ġie ppreżentat wara li għalaq iż-żmien ta' l-appell, imma fuq fatti li hija kienet taf bihom qabel ma għalaq dak iż-żmien għaliex hija kienet parti fil-kawża quddiem il-Bord u għalhekk id-difett li qed tallega li hemm fis-sentenza *impunjata* kienet taf bihom malli dik is-sentenza ġiet ippronunzjata. Din id-dekandenza jikkomminaha l-artikolu 812 Kap. 12;

Din l-eċċezzjoni ġiet milqugħa *mill-Bord li Jirregola l-Kera* b'sentenza tad-19 ta' April, 1994 u minnha qed isir dan l-appell;

Mario Vassallo appella kemm permezz ta' rikors kif ukoll permezz ta' petizzjoni. Kjarament kellu dubbju liema huwa l-att rikjest għal appell bħal dan;

Fiż-żewġ atti, l-aggravji huma l-istess:

(a) Skond l-artikolu 774 Kap. 12, il-Bord kellu jissolleva *ex officio* l-inkompetenza tiegħu li jieħu konjizzjoni tar-rikors tal-kumpannija li spiċċa bis-sentenza tad-9 ta' Jannar, għaliex huwa awtorizza ripreża ta' pussess ta' fond waqt id-dekorrenza ta' kuntratt ta' lokazzjoni, għar-raġunijiet li huwa mhux kompetenti li jindaga - u jgħid l-appellanti:

"skond il-*proviso* ta' l-artikolu 774 Kap. 12 dik il-lanjanza (l-inkompetenza) la tista' tiġi eċċepita u lanqas issollevata mill-qorti *ex officio* fi grad ta' appell";

Il-Qorti tosserva illi dan l-aggravju mhuwiex qed iħares lejn is-sentenza appellata tad-19 ta' April, 1994 imma lejn dik tad-9 ta' Jannar, 1992, li qed tiġi impunjata bir-ritrattazzjoni. Għalhekk, *se mai*, din l-inkompetenza kienet tista' tkun bażi ta' ritrattazzjoni - naturalment f'ċirkostanzi kongruwi. Aggravju kontra s-sentenza appellata ma tistax tkun ħlief fil-każ tali l-appellant jgħid illi l-Bord li Jirregola l-Kera ma kienx kompetenti li jittratta r-ritrattazzjoni; liema assurdita` ma tistax tiġi kkontemplata;

Is-sentenza appellata kkonsidrat ir-ritrattazzjoni kif proposta, fuq ir-raġunijiet li ngħataw mill-appellant. Iż-żieda f'dan l-appell ta' raġuni oħra għar-ritrattazzjoni ma tistax tinġieb bħala aggravju kontra s-sentenza. Fil-libell li beda din il-proċedura pprezentat mill-appellant fil-21 ta' Frar, 1992 din il-kwistjoni ta' l-inkompetenza ma tissemmiex u m'hemmx mod kif il-kwistjoni tiġi kkunsidrata;

(b) Kontra l-applikazzjoni ta' l-artikolu 812 Kap. 12 li hemm fis-sentenza appellata ma nġab ebda aggravju veru u proprju. Di piu', dik is-sentenza hija konformi mhux biss ma' l-imsemmija artikolu imma wkoll mal-ġurisprudenza, speċjalment is-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tal-21 ta' Frar, 1920 **Crescuoli *noe vs* Zammit** Vol. XXIV.III.780:

"*Attesocche, pero', non e' lecito a questa Corte di esaminare i motivi allegati per la ritrattazione in vista della espressa disposizione contenuta nell'artikolu 829* (illum artikolu 812 Kap. 12) *delle leggi di Org. e Proc. Civile*";

u dan għaliex ir-ritrattanti tilfu l-fil tal-kawża, id-differimenti u anke d-data tas-sentenza u meta "ndunaw" b'dak li kellhom "jindunaw" qabel għaliex kienu parti in kawża, it-terminu ta' l-

appell kien skada;

Għaldaqstant, l-appell ta' Mario Vassallo huwa inattendibbli u huwa respint.