12 ta' Jannar, 1996

Imħallef:-

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

Carmelo Cassar *et*

versus

Carmelo Camilleri

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

F'kawża li essenzjalment timporta talba biex jiġi deċiż illi kien hemm vjolazzjonijiet ta' xi kondizzjoni espressa jew taċita tal-lokazzjoni, il-Qorti kompetenti hija dik ordinarja u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) ta' l-24 ta' April, 1995 li minnha ġie intavolat l-appell preżenti u li taqra hekk:

"Rat l-avviż fejn l-atturi talbu lill-konvenut biex jiġi kkundannat jiżgombra mill-ġardina, proprjeta` ta' l-atturi, numru (3) tlieta, Triq San Ġakbu, is-Siġġiewi, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lill-konvenut iffissat, previa d-dikjarazzjoni ta' xoljiment ta' lokazzjoni, billi l-konvenut ikkontravjena kondizzjonijiet stipulati fil-ftehim tat-13 ta' Ottubru, 1961, Dok. A anness ma' l-avviż partikolarment il-paragrafi 3 u 5 u dana kif jirriżulta aħjar fit-trattazzjoni tal-kawża;

Għall-fini ta' kompetenza jiġi ddikjarat li l-valur lokatizju tal-ġardina hu ta' Lm10 fis-sena;

Bl-ispejjeż. Il-konvenut ġie inġunt għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn ġiet eċċepita l-kompetenza ta' dina l-Qorti li tieħu konjizzjoni ta' dina l-kawża billi l-kompetenza hi vestita fil-Bord li Jirregola l-Kera stante li ninsabu fi żmien ta' rilokazzjoni;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' referenzi ta' l-atturi;

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Frar, 1995;

Ikkunsidrat:

Bil-preżenti qed tiġi deċiża biss l-eċċezzjoni tal-konvenut rigwardanti l-kompetenza ta' din il-Qorti li tittratta u tiddeċidi din il-kawża;

Mill-verbal ta' l-imsemmija seduta tat-28 ta' Frar, 1995 jirriżulta illi l-konvenut relattivament għal din l-eċċezzjoni ssottometta illi, la darba t-talba għall-iżgumbrament qed issir fil-perijodu ta' rilokazzjoni, din il- Qorti mhux kompetenti li tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża;

Mill-istess verbal jirriżulta illi l-atturi, dejjem in konnessjoni ma' l-eċċezzjoni in eżami, qed jissottomettu illi dak li jiddetermina l-kompetenza tal-Qorti mhux iż-żmien meta ssir il-kawża, iżda n-natura tat-talbiet u li jsiru u meta l-allegazzjoni tkun tirrigwarda kontravvenzjoni ta xi waħda mill-kondizzjonijiet espressi tal-lokazzjoni huma l-Qrati ordinarji li huma kompetenti li jiddeċidu kawża fuq dawn il-premessi;

Jirriżulta illi b'att pubbliku tat-13 ta' Ottubru, 1961, fl-atti tan-Nutar Nicola Said Nazzarena u Anna aħwa Farrugia, probabbilment l-awturi ta' l-atturi, ikkonċedew lill-konvenut b'titolu ta' lokazzjoni, il-ġardina in kwistjoni. Fost kondizzjonijiet oħra tat-termini ta' din il-lokazzjoni, kellu jkun ta' tnax-il sena li kellhom

jibdew jiddekorru mid-data ta' l-istess kuntratt;

In vista tal-premess jirriżulta mingħajr dubbju li ż-żmien li fih saret din il-kawża hi perijodu ta' rilokazzjoni, f'liema perijodu hu ukoll kompetenti jew il-Bord li Jirregola l-Kera jew il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba';

Tajjeb issottomettew l-atturi, pero', fis-sens li ż-żmien meta saret il-kawża mhux l-uniku kriterju li jiddetermina l-kompetenza. M'hemmx dubbju li hemm fatturi oħra li, għall-finijiet tal-kompetenza, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni. L-imsemmija tribunali speċjali huma kompetenti li jieħdu konjizzjoni ta' kawżi għall-iżgumbrament minn fondi urbani jew minn raba' meta l-lokazzjoni relattiva tkun fil-perijodu ta' rilokazzjoni u meta t-talba tkun ibbażata fuq dawk il-kawżalijiet li huma espressament indikati fil-liġi jew aħjar f'dawk il-Kapitoli tal-Liġi li jittrattaw dwar l-imsemmija żewġ Bordijiet;

F'dan l-avviż, l-atturi qed jallegaw li l-konvenut kiser żewġ kondizzjonijiet speċifiċi tal-krija. Mill-provvedimenti tal-Kapitoli tal-Liġi rilevanti jirriżulta li kemm għar-rigward tal-kiri tal-fondi urbani, kif ukoll għar-rigward tal-kiri ta' raba', il-Bordijiet rispettivi huma kompetenti li jittrattaw talba għal żgumbrament fejn qed jiġi allegat mis-sid li l-inkwilin ikkontravjena xi kondizzjonijiet tal-kirja;

Pero', irid jiġi eżaminat aspett ieħor in konnessjoni mal-kwistjoni tal-kompetenza. In effett l-atturi għamlu ukoll referenza għal dan l-aspett u ċjoe' li ġie diversi drabi deċiż illi meta t-talba hija intiża biex ma tiġix imġedda l-lokazzjoni minħabba xi nuqqas ta' tħaris ta' xi kundizzjoni espressa jew taċita tal-kirja huwa

kompetenti t-Tribunal Speċjali, filwaqt li meta t-talba tkun intiża għar-risoluzzjoni tal-lokazzjoni jew tar-rilokazzjoni matul il-kors tagħhom, allura huma kompetenti l-Qrati ordinarji;

F'dan l-avviż l-atturi qed jitolbu li l-konvenut jiġi ordnat jiżgombra mill-ġardina in kwistjoni previa d-dikjarazzjoni ta' xoljiment tal-lokazzjoni in kwistjoni. Jirriżulta għalhekk illi f'dan il-każ it-talba ta' l-atturi mhux diretta biex ma tiġix imġedda l-lokazzjoni fit-tmiem il-perijodu korrenti tar-rilokazzjoni, iżda biex tiġi risolta l-lokazzjoni jew rilokazzjoni minħabba vjolazzjoni ta' patt espress fil-lokazzjoni in kwistjoni;

In vista tal-premess din il-Qorti hi kompetenti li tieħu konjizzjoni tat-talbiet ta' l-atturi u konsegwentement l-eċċzzjoni tal-konvenut għandha tiġi miċħuda;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi dwar l-eċċezzjoni tal-konvenut dwar nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti billi tiċħad l-istes eċċezzjoni u fl-istess ħin tiddikjara ruħha kompetenti li tittratta u tiddeċidi din il-kawża u tiddiferixxi l-kawża għall-provi ta' l-atturi fil-meritu għas-seduta ta' l-20 ta' Ġunju, 1995;

Spejjeż riservati għall-ġudizzju finali";

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' Carmelo Camilleri, il-konvenut li permezz tagħha talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi u filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu, tiċħad it-talba attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-atturi appellati li biha ssottomettew illi l-appell tal-konvenut għandu jiġi respint bl-ispejjeż u s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti kkonfermata;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

It-teżi ta' l-appellant in sostenn ta' l-appell tiegħu hija waħda sempliċi u ċjoe` huwa ma jaqbilx mad-deċiżjoni ta' l-Ewwel Qorti li ċaħdet l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ssollevata minnu billi l-artikolu 8 (1) u 9 (a) tal-Kap. 69, juru b'mod ċar li l-Bord għandu l-kompetenza li jiddetermina kwistjonijiet dwar żgumbrament fil-perijodu ta' rilokazzjoni;

Effettivament, fuq dan il-punt, ftit hemm x'jingħad, peress li huwa strettament ta' indoli legali, u huwa inoltre punt li mhux qed jitqajjem l-ewwel darba, iżda li fuqu hemm diġa` diversi sentenzi. F'dan il-kuntest din il-Qorti trid tirrileva mill-ewwel, illi meta jsirulha l-għoti ta' riljevi jew ta' referenza għall-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati, id-dettalji li jingħataw mhux biss għandhom ikunu korretti, imma għandu jiġi verifikat ukoll illi s-sentenza li għaliha tkun qiegħda ssir referenza, tkun effettivament rilevanti għall-punt li suppost tkun qiegħda tissufraga. Fil-każ preżenti, l-atturi għamlu referenza, fost oħrajn, għall-Appell Ċivili Inferjuri in re **Joseph Busuttil** ***vs*** **Gianmari Frendo** deċiż fis-17 ta' Frar, 1987 li meta ġie eżaminat minn din il-Qorti, sabet li m'għandu assolutament x'jaqsam xejn mal-kwistjoni legali msemmija u kienet sentenza oħra fl-istess kawża li ngħatat fil-15 ta' Jannar ta' l-1995 li għandha

rilevanza. Għalhekk qiegħed isir appell għal aktar preċiżjoni u *korrettezza*, *għaliex nuqqasijiet* bħal dawn, *jinvolvu lill*-Qorti f'riċerki inutili u konsum ta' ħin li jista' jiġi allokat b'mod aktar effiċjenti;

Ikkunsidrat:

Kwantu jirrigwarda l-punt legali proprju devolut lilha, din il-Qorti tara li m'għandhiex x'iżżid ma' dak li *qalet* l-Ewwel Qorti li huwa effettivament ibbażat fuq ġurisprudenza pjuttost kostanti ta' din il-Qorti u ċjoe' illi *fejn si tratta ta'* kawża, li *essenzjalment* timporta talba biex jiġi deċiż illi kien hemm vjolazzjonijiet ta' xi kundizzjoni espressa jew taċita tal-lokazzjoni, il-Qorti kompetenti hija dik ordinarja u mhux il-Bord imsemmi. Għal dik li hi ġurisprudenza ssir referenza għas-sentenzi li hemm iċċitati fis-sentenza li ġiet esebita mill-attur u m'hemmx ħtieġa li jingħad aktar minn hekk;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tiċħad l-istess u konsegwentement tikkonferma s-*sentenza appellata*. L-ispejjeż ta' dan l-appell ikunu a kariku ta' l-appellanti. L-atti qed jiġu rrinvijati lill-Ewwel Qorti għall-kontinwazzjoni *skond* il-liġi.