5 ta' Ottubru, 1998

Imħallef:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President

Mario Galea Testaferrata

versus

Joseph N. Tabone *noe*

Kompetenza - Titolu - Bord li Jirregola l-Kera - Qrati Ordinarji - Żgumbrament - Pussess - Ripreża ta'

L-attur aġixxa biex jirkurpra l-pussess u dan għaliex ippretenda illi l-konvenut kien qed jokkupa mingħajr titolu validu fil-liġi. Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti fejn iddeklinat il-kompetenza favur il-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti ta' l-Appell rriteniet illi hu stabbilit illi meta s-soċjetà appellata okkupat il-fond, dan għamlitu taħt titolu mingħand min kien kontrattwalment awtorizzat li hekk jagħmel, żgur ma jistax jingħad li s-soċjetà appellata kienet bdiet tokkupa l-fond de quo *mingħajr ebda titolu validu, illegalment jew abbużivament. Jekk dak it-titolu kienx ġie jew le għal xi raġuni preġudikat fil-kors tal-kirja u fiż-żmien ta' rilokazzjoni kellu jiġi epurat quddiem it-tribunal speċjali kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' dawn il-materji u minnu deċiż fil-konfront mhux biss tas-subinkwilin imma ukoll ta' l-inkwilin li miegħu l-istess appellant qed jiddikjara li kellu u neċessarjament għad għandu relazzjoni ġuridika.*

Il-Qorti:-

L-attur ipproċeda b'dan l-avviż quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati:

"L-attur talab għall-kundanna tal-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju jiżgombra mill-fond 11, Saqqajja Square, ir-Rabat, Malta, li qiegħed okkupat mill-Bank tiegħu, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Għall-finijiet tal-kompetenza ġie ddikjarat illi l-valur lokatizzju hu ta' sitta u sittin lira Maltija (Lm66) fis-sena. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali, tal-21 ta' Marzu, 1991. Il-konvenut ġie mħarrek għas-subizzjoni";

Il-konvenut *nomine* eċċepixxa illi hu jiddetjeni l-fond b'titolu validu fil-liġi;

B'sentenza ta' l-4 ta' Diċembru, 1996, il-Qorti tal-

Maġistrati ddikjarat ruħha inkompetenti *ratione materiae* u astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talba attriċi bl-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet;

L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza tagħha:

"Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' skrittura privata tal-11 ta' Marzu, 1946, (dok. A esebit b'nota tal-konvenut *nomine* ta' l-10 ta' Jannar, 1992) in-Nobbli Goacchino Attard Montaldo kkonċeda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjetà The Grech & Hicks Shoe Company Ltd. Tali skrittura tat lill-inkwilini l-fakoltà ta' sullokazzjoni permezz ta' l-artikolu 9 li jipprovdi:

"*The tenants may sublet the premises in whole or in part provided the incoming tenant is acceptable to the landlord*";

Permess ta' skrittura oħra ddatata l-4 ta' Awissu, 1961 (dok. B, anness man-nota fuq imsemmija) is-soċjetà inkwlina ssullokat l-istess fond lil The National Bank of Malta, li sussegwentement issubentra fid-drittijiet ta' l-imsemmi bank il-Bank of Valletta. Fost il-kondizzjonijiet insibu li permezz ta' l-artikolu 6 is-subinkwilin ma ngħatax id-dritt li jissulloka jew iċedi l-kirja;

"*The subtenant is debarred from sub-letting the premises in whole or in part or from making over the lease*";

Is-soċjetà The Grech & Hicks Shoe Company Ltd. marret *into liquidation* f'Diċembru, 1987, ġew ippreżentati l-*liquidation accounts*, ġew approvati mix-*shareholders* fil-11 ta' Frar, 1988, f'liema ġuranata saret skrittura li permezz tagħha l-likwidatur ittrasferixxa d-drittijiet lokatizzji tal-kumpannija fuq il-fond imsemmi lix-*shareholders* rispettivi tagħhom fil-

kumpannija;

L-attur qiegħed jargument li s-subinkwilin qatt ma ġie rikonoxxut minnu, qatt ma rċeva xi ħlas mingħand is-subinkwilin u inoltre li l-likwidatur ma kellu l-ebda fakultà li jittrasferixxi d-drittijiet lokatizzji lix-*shareholders* u ġaladarba s-soċjetà inkwilina saret ineżistenti (peres li ġiet *struck off*) għaldaqstant ma tistax aktar tissussisti sullokazzjoni;

Minn dankollu premess m'hemmx dubbju li favur in-*National Bank of Malta* (illum il-Bank of Valletta) saret sullokazzjoni regolari a tenur tal-kuntratt oriġinali ta' lokazzjoni. Għalhekk trid tiġi eżaminata l-kwistjoni ta' kompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae*;

Issa, skond il-ġurisprudenza riċenti f'dan il-qasam, "huwa minnu li huma l-Qrati ordinarji li huma kompetenti li jieħdu konjizzjoni ta' kwistjonijiet hekk l-inkwilin għandux titolu jew le biex jiddetjeni fond imma la darba jiġi stabbilit li titolu jeżisti għalkemm jista' jiġi tterminat, dik it-terminazzjoni tista' tiġi biss deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera" (**Rev. Henry Abela *nomine* *vs* Joseph Brown**, Appell Inferjuri ta' l-20 ta' Jannar, 1993). Inoltre, fl-Appell Inferjuri deċiż fit-12 ta' Awissu, 1994, fl-ismijiet **Carmelina *sive* Lina Camilleri *et vs* Paul Mifsud *et noe***, ġie spjegat li "bla titolu ġuridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret mingħajr kunsens, abbużivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament - liema illegalità pperdurat sal-mument li tkun ġiet posposta l-kawża. "Bla titolu" ma tfissirx - bħala kawżali - xi kwalità ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa, waħda mill-partijiet tirritjeni li m'għadux jissussisti, u għalhekk ikun hemm bżonn dikjarazzjoni li t-titolu li kien hemm intilef, spiċċa, jew b'xi mod ieħor m'għadux validu, minħabba raġunijiet ta' żmien, morożità, non-osservanza

tal-kondizzjonijiet tat-titolu u simili. Anke l-prekarju huwa titolu - artikoli 1839 - 1841, Kap. 16 - proprju għaliex l-*okkupazzjoni inizjali tkun leġittima għaliex bil-kunsens tas-sid.* U meta dan jittermina t-titolu billi jirtira l-kunsens, xorta waħda dik is-sitwazzjoni ma tistax tiġi deskritta bħala "bla titolu" - dejjem fil-perspettiva ġuridika li nħolqot minħabba l-liġijiet speċjali li, wara l-1919, inħolqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni, komodat u oħrajn li jolqtu l-użu tal-fondi immobiljari. "Għalhekk", kompliet il-Qorti, meta "jirriżulta *prima facie* li fis-sens hawn fuq imsemmi, il-kawżali ta' "bla titolu" ma jkollhiex ir-rekwiżiti hawn qabel imsemmija, dik il-Qorti, fuq dik il-kawżali, ma jkollhiex aktar kompetenza biex tkompli bil-kawża li t-talba tkun għar-ripreża tal-pussess tal-fond u għas-setgħa ta' żgumbrament. U dan minħabba l-liġijiet speċjali li jeżistu, kif ukoll għaliex dik il-kawżali waħedha hija limitattiva għall-azzjoni";

Qed issir referenza ukoll għas-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Novembru, 1993, fil-kawża fl-ismijiet **Osea Micallef** *vs* **Paul Micallef**;

Il-kawżali proposta mill-attur hi li l-bank konvenut qed jokkupa l-fond in kwistjoni "mingħajr ebda titolu validu fil-liġi". Kif diġà ġie indikat il-bank jidher li kellu titolu ta' sullokazzjoni. Għalhekk fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza msemmija din il-Qorti m'għandhiex kompetenza tiddeċidi jekk tali sullokazzjoni għandux jitqies bħala terminat";

L-attur appella minn din is-sentenza fuq dan l-aggravju;

Li l-Bord li Jirregola l-Kera kif ikkreat mill-Kap. 69: "huwa awtorità li jirregola biss ir-relazzjonijiet bejn sid u inkwilin li jkun rikonoxxut mis-sid. Peress illi l-appellat mhux

inkwilin rikonoxxut hu sewwa aġixxa quddiem il-Qorti ordinarja". Jissottometti illi kieku talab l-iżgombru tas-soċjetà The Grech & Hicks Shoe Company Ltd., li kienet is-soċjetà inkwilina, dan kien jagħmlu quddiem il-Bord. Il-Qorti kellha quddiemha talba minn sid il-fond għall-iżgombru ta' terza persuna li magħha ma kellu l-ebda relazzjoni ġuridika. Dan l-aggravju hu insostenibbli u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata;

Infatti, l-appellant mhux qed jikkontesta dak li ġie reċentement kjarit fil-ġurisprudenza, iċċitata fis-sentenza appellata, illi l-Qrati ordinarji kienu kompetenti illi jiddeċidu jekk il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond kellhiex il-pussess leġittimu oriġinali tiegħu meta fih daħlet u ċjoè jekk kellhiex titolu, ta' liema xorta hu, biex hekk tagħmel. L-appellant mhux qiegħed allura jikkontesta l-ġurisprudenza illi hu ma setax jaġixxi fit-tribunali ordinarji għall-iżgumbrament bla titolu ħlief meta l-okkupazzjoni kienet *ab initio* vizzjata bl-użurpazzjoni ta' pussess. Li jfisser li stabbilit dan it-titolu oriġinali li bih il-konvenut ikun beda jokkupa l-fond b'mod leġittimu, il-Qrati ordinarji ma jibqgħux aktar kompetenti biex jeżaminaw u jiddeċidu talba għar-ripreża tal-fond f'perijodu ta' rilokazzjoni, tkun xi tkun il-kawżali;

L-aggravju ta' l-appellant hu xorta oħra. L-appellant jippretendi illi la darba ma kienx hemm relazzjoni ġuridika bejnu u bejn l-inkwilin l-appellat *nomine*, hu ma kellux jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob l-iżgumbrament ta' l-appellat. Dan però mhux korrett. Mhux ikkontestat illi jeżisti bejn l-appellant u l-awtur ta' l-appellat *nomine* kuntratt ta' lokazzjoni li ma ġiex itterminat. Dan jirriżulta mill-istess affermazzjoni ta' l-appellant illi hu qatt ma rrikonoxxa lill-appellant *nomine* bħala inkwilin tiegħu. Dak il-kuntratt ta' lokazzjoni għadu allura viġenti u allura jinsab kif ippruvat f'perijodu ta' rilokazzjoni. Talba għar-ripreża tal-fond da parti

ta' l-attur appellant kellha qabel xejn tkun diretta lejn l-inkwilin minnu rikonoxxut għaliex sakemm dak il-kuntratt ta' lokazzjoni ma jiġix ġudizzjarjament terminat għal raġuni valida fil-liġi, is-sid ma jistax jippretendi li jirriprendi l-pussess tal-fond;

Sewwa jiġi nnotat illi għalkemm l-appellant isostni illi hu qatt ma rrikonoxxa lill-konvenut bħala inkwilin tiegħu, il-ftehim tal-kirja bejn l-awturi ta' l-appellant u s-soċjetà Grech & Hicks Shoe Company Limited, awtriċi tas-soċjetà appellata kien jipprovdi illi: "*The tenants may sublet the premises in whole or in part provided the incoming tenant is aceptable to the landlord*". Dritt ta' sullokazzjoni, anke jekk kwalifikat, allura kien hemm u ċertament ma jistax jingħad illi meta s-soċjetà inkwilina ssullokat il-fond lis-soċjetà appellata din ma kinitx qiegħda tikkonċedi l-fond b'titolu li minnu ma setgħetx tiddisponi. Una volta hu stabbilit illi meta s-soċjetà appellata okkupat il-fond, dan għamlitu taħt titolu mingħand min kien kontrattwalment awtorizzat li hekk jagħmel, żgur ma jistax jingħad li s-soċjetà appellata kienet bdiet tokkupa l-fond *de quo* mingħajr ebda titolu validu, illegalment jew abbużivament. Jekk dak it-titolu kienx ġie jew le għal xi raġuni preġudikat fil-kors tal-kirja u fiż-żmien ta' rilokazzjoni kellu jiġi epurat quddiem it-tribunal speċjali kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' dawn il-materji u minnu deċiż fil-konfront mhux biss tas-subinkwilin imma ukoll ta' l-inkwilin li miegħu l-istess appellant qed jiddikjara li kellu u neċessarjament għad għandu relazzjoni ġuridika;

Għal dawn il-motivi, l-appell qed jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata. L-ispejjeż tal-Prim'Istanza jibqgħu kif ġà minnha deċiżi u dawk ta' dan l-appell ikunu a kariku ta' l-appellant.