26 ta' Novembru, 1998

Imħallef:-

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

Lawrence Grima *et*

versus

Emanuel Frendo

Sentenza - *Res Judicata* - Kompetenza - *Ratione Valoris* - *Ratione Materiae*

Il-partijiet qablu quddiem l-Ewwel Qorti li kien hemm sentenza li ddeċidiet illi l-konvenut kellu titolu ta' lokazzjoni u filwaqt illi s-sentenza qatt ma giet esebita quddiem l-Ewwel Qorti, din iddeċidiet bħallikieku ma kinitx teżisti.

Il-Qorti ta' l-Appell annullat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti u rrimettiet l-atti lura.

Il-Qorti:-

Dan hu appell minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fl-14 ta' Ġunju, 1996, liema sentenza taqra kif ġej:

"Rat l-avviż fejn l-attur talab li l-konvenut jiġi kkundannat, prevja dikjarazzjoni li l-lokazzjoni hija tterminata,

li fi żmien qasir u perentorju li jiġu lilu prefiss minn dina l-Qorti, jivvaka u jiżgombra mir-Razzett il-Kbir u r-Razzett iż-Żgħir li jinsabu fi Triq San Franġisk, Ħal Qormi u Triq il-Wied, Ħal Qormi, rispettivament (u li jinfdu ma' xulxin) u li huma magħrufin bħala tas-Sussell jew ta' l-Iskarpan (u dan l-aħħar mogħti l-isem Razzett il-Għasel);

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta li ġie nġunt għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Emanuel Frendo fejn eċċepixxa bir-rispett:

Illi, in linea preliminari, dina l-Onorabbli Qorti ma għandhiex kompetenza *ratione valoris*;

Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, iżda ukoll in linea preliminari, dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex kompetenza *ratione materiae*;

Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, iżda ukoll in linea preliminari, il-proċeduri odjerni huma nulli billi l-ġudizzju mhuwiex integru;

Illi, subordinatament iżda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari, l-azzjoni attriċi hija intempestiva;

Illi, fuq il-meritu, it-talbiet attriċi jimmeritaw illi jiġu respinti billi ma jeżistux raġunijiet validi skond il-liġi għat-terminazzjoni tal-kirja li jgawdu l-esponenti u martu;

Salv eċċezzjonijiet oħra;

Semgħet il-provi li ġew prodotti;

Rat il-verbal tad-19 ta' Ottubru, 1995, fejn il-partijiet qablu li l-provi miġbura fil-kawża li ġiet allegata ma' din il-kawża (avviż nru. 47/89 GV fl-ismijiet **Lawrence Grima** *et vs* **Emanuel Frendo**, deċiża fit-2 ta' Awissu, 1994 mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) għandhom jittieħdu bħala li ngħataw *viva voce* f'din il-kawża. Inoltre, l-partijiet jiddikjaraw illi l-kawża tista' tibqa' differita għas-sentenza dwar l-eċċezzjonijiet ta' l-inkompetenza *ratione valoris* u *ratione materiae*;

Rat l-atti tal-proċess tal-kawża msemmija ħlief għas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell li ma ġietx allegata ma' l-atti;

Rat id-deposizzjonijiet tax-xhieda li nstemgħu matul dik il-kawża;

Rat l-atti kollha tal-kawża; u

Ikkunsidrat illi:

Fil-premessi ta' l-avviż l-atturi pprospettaw it-terminazzjoni ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni ġà korrenti favur il-konvenut; dan presumibbilment għaliex il-Qorti ta' l-Appell, fl-avviż nru. 47/89 GV fl-ismijiet **Lawrence Grima** *et vs* **Emanuel Frendo**, deċiż fit-2 ta' Awissu, 1994, kienet iddikjarat li l-konvenut kellu titolu validu ta' lokazzjoni;

Għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza *ratione materiae*, il-konvenut ma daħalx fil-fond biex jagħti r-raġunijiet li fuqhom qed jibbaża l-eċċezzjoni;

Billi kawżi għall-iżgumbrament ta' konvenut minn

immobbli jirrigwardaw materja ta' kompetenza tal-Qrati Inferjuri relattivament għall-Qrati Superjuri (*vide* artikolu 48 tal-Kap. 12), jista' jagħti l-każ li l-konvenut *qed jippretendi li l*-kompetenza tispetta lil xi Tribunal maħtur mil-liġijiet speċjali dwar il-kera;

Iżda billi l-atturi mhumiex qed jippremettu li teżisti illum xi lokazzjoni u għalhekk mhux qed *jitolbu xi awtorizzazzjoni li* ma jġeddux il-lokazzjoni, imma qed jagħmlu premessa ekwivalenti għall-allegazzjoni ta' nuqqas ta' titolu validu, il-kompetenza tispetta *lil* din il-Qorti;

Għal dak *li jirrigwarda* l-*eċċezzjoni ta'* l-*inkompetenza ratione valoris* trid qabel xejn issir referenza għar-regoli tal-proċedura fir-rigward;

L-artikolu 755 tal-Kap. 12 jipprovdi: "fil-kawżi dwar l-eżistenza jew *il-validità ta'* kuntratt ta' kiri, inkella dwar it-tmiem tagħhom qabel iż-żmien miftiehem, il-valur jiġi stabbilit:

Fl-ewwel każ, billi jingħad il-kera taż-żmien kollu li għalih, bħalma tippretendi l-parti, il-kuntratt għandu jibqa' jseħħ; u

Fit-tieni każ, billi jingħad il-kera għaż-żmien kollu li jkun fadal biex jispiċċa l-kuntratt;

L-artikolu 756 (1) u (2) tal-Kap. 12 jipprovdi illi f'kawża ta' żgumbrament ta' kerrej għal xi raġuni leġittima l-valur jiġi stabbilit billi jingħad il-kera għaż-żmien kollu li jkun fadal biex jispiċċa l-kuntratt, iżda meta l-iżgumbrament *jintalab* wara *li* jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-valur jiġi ddeterminat mill-kera ta' sena, inkella, fil-każ il-kera ta' sena ta' bini hu mqassam f'rati, mill-kera ta' rata waħda;

L-artikolu 757 (1) jipprovdi illi meta jiġi allegat li l-kiri sar għal żmien determinat, jekk il-kiri jkun ta' bini, il-valur jiġi ddeterminat mis-somma tal-kera ta' kull rata, jew, jekk il-kiri jkun ta' raba', mill-qbiela ta' sena;

Fin-nuqqas ta' prova dwar x'kienet ipprovdiet il-Qorti ta' l-Appell dwar l-allegazzjoni tal-konvenut li għandu titolu ta' kera, stante li l-atturi fil-premessi jirrikonoxxu li kienet teżisti *kirja u li l-iżgumbrament qed jintalab għaliex il-lokazzjoni ġiet* itterminata, din il-Qorti trid toqgħod fuq il-provi prodotti biex tistabbilixxi jekk il-lokazzjoni, li l-konvenut jippretendi li għandu, hiex waħda ta' bini jew inkella raba', hiex waħda għal żmien determinat u f'liema ammont u għal-liema skadenzi *kienet titħallas il-kera*;

Il-limitu tal-valur tal-pretensjoni li l-Qrati Inferjuri għandhom il-kompetenza li jisimgħu u jiddeċidu huwa ta' mitejn u ħamsin lira (Lm250);

Mill-provi prodotti, senjatament id-deposizzjoni tal-konvenut u xhieda minnu prodotti, jirriżulta li huwa jippretendi li għandu lokazzjoni ta' diversi ambjenti li għalkemm użati *għat-trobbija tal-bhejjem għandhom jitqiesu bħala bini għall-*iskopijiet tad-distinzjoni li jrid il-Kodiċi Ċivili, li din il-lokazzjoni hija għal żmien indeterminat u li l-ammont tal-kera huwa ta' Lm200 fis-sena li jitħallsu kull sit xhur il-quddiem;

Għalkemm il-konvenut jallega li huwa, oltre l-kera li titħallas fi flus, iħalli d-demel tal-bhejjem għad-disposizzjoni tas-sidien u għalkemm il-liġi tipprospetta li l-kera tista' tikkonsisti fi kwantità ta' oġġetti jew sehem ta' prodott, dan ma jistax jiġi kkunsidrat bħala kera billi la l-kwantità u lanqas is-sehem ma huma determinanti u, għalkemm id-demel għandu xi valur, ma jistax jitqies bħala prodott tal-fond mikri u ma teżistix

obbligazzjoni li tipprovdi almenu għall-kwantità minima;

Għalhekk, anke fl-aħjar ipotesi għall-konvenut, jekk il-valur lokatizzju kellu jitqies bħala l-kera ta' sena, dan jista' jammonta biss għal Lm200 u għalhekk il-pretensjoni hija fil-kompetenza ta' din il-Qorti;

*Għaldaqstant tirrespinġi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-*konvenut dwar il-kompetenza u tiddikjara ruħha kompetenti li tkompli bis-smigħ ta' l-avviż;

Bl-ispejjeż riservati a ġudizzju finali";

Minn dik is-sentenza appella l-konvenut permezz ta' rikors ippreżentat fl-4 ta' Lulju, 1996, li bih talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata u prevja li takkolji l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tiegħu tirriġetta t-talbiet attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi;

Għal dan l-appell ġiet ippreżentata risposta fl-24 ta' Lulju, *1996 li tinsab fil-proċess;*

Jingħad mill-ewwel li s-sentenza tippekka f'aspett fondamentali li xi ftit jew wisq jirrita lil din il-Qorti peress li, fil-fehma tagħha, l-Ewwel Qorti ma kellha qatt tasal għal waħda mill-konklużjonijiet fondamentali li hemm fis-sentenza appellata;

Fis-sentenza appellata hemm irreġistrat illi dik il-Qorti "rat l-atti tal-proċess tal-kawża msemmija hlief għas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell li ma ġietx allegata ma' l-atti". Imbagħad aktar tard hemm "fin-nuqqas ta' prova dwar x'kienet ipprovdiet il-Qorti ta' l-Appell dwar l-allegazzjoni tal-konvenut li għandu

titolu ta' kera ...";

Issa jirriżulta mill-verbal tas-seduta tal-21 ta' April, 1995, li dakinhar il-partijiet kienu qablu li jiġu allegati l-atti tal-kawża fl-istess ismijiet *deċiża minn din il-Qorti*, "għall-ħabta ta' Awissu, 1994". Dakinhar, Dr. John Attard Montalto kien *obbliga ruħu li fi żmien ħmistax-il ġurnata jindika d-data* preċiża ta' dik is-sentenza. Il-Qorti ukoll dakinhar ordnat, li prevja li tingħata informazzjoni wara id-data tas-sentenza, jiġu allegati ma' dan il-proċess l-atti ta' dik il-kawża;

Jidher li, għalkemm ma jirriżultax xi verbal ad hoc li fih ġiet indikata d-data tas-sentenza ta' din il-Qorti li għaliha kienu qed jirreferu l-partijiet, li l-proċess relattiv ġie allegat ma' l-atti ta' *din* il-kawża u *fis-seduta* tad-19 ta' Ottubru, 1995, il-partijiet qablu li l-provi miġbura fil-kawża li ġiet allegata ma' din il-kawża għandhom jittieħdu bħala li ngħataw *viva voce* f'din il-kawża. Inoltre, il-partijiet dakinhar iddikjaraw li l-kawża tista' *tibqa' differita dwar l-eċċezzjonijiet ta' l-inkompetenza ratione valoris* u *ratione materiae*;

F'dan l-*isfond din il-Qorti ma tistax tifhem kif l-Ewwel* Qorti, sempliċement għaliex fil-proċess li ġie allegat ma kienx hemm kopja uffiċjali tas-ssentenza ta' din il-Qorti, li kienet effettivament u għal kull fini tal-liġi l-konklużjoni legali ta' dik il-vertenza, ikkonkludiet li allura kien hemm nuqqas ta' xi prova dwar x'effettivament kienet iddeċidiet din il-Qorti f'dik il-kawża. Ma kien id-dover ta' ebda waħda mill-partijiet li jesebixxu kopja tas-sentenza huma, u una volta kien hemm il-qbil li jiġi allegat il-proċess u fil-fatt il-proċess ġie allegat ma' l-atti ta' din il-kawża, jekk kienet tonqos il-kopja tas-sentenza, din kellha tiġi pprokurata biex il-proċess wara kollox ikun integru. Ma setgħetx il-Qorti tgħaddi biex tiddeċidi l-kawża bil-mod li ddeċidiet bħallikieku xi wieħed jew ieħor mill-partijiet

kellu xi tort fir-rigward. Sentenza tifforma parti integrali mill-proċess li tkun iddeċidiet, hija xi ħaġa ta' dominju pubbliku, u *kien id-dover ta' l-Ewwel Qorti li tieħu konjizzjoni tagħha, billi jekk mhix qiegħda fil-proċess, tara li tiddaħħal fih u mhux* tiddeċidi l-kawża in mankanza tagħha u inoltre tislet konklużjonijiet minħabba n-nuqqas tal-prova tal-kontenut tagħha;

Jidher ukoll li l-aspetti ta' l-eċċezzjonijiet issollevati mill-konvenut, ċjoè dik ta' l-inkompetenza *ratione valoris* u l-oħra *ratione materiae*, ma setgħux jiġu hekk deċiżi in mankanza tat-teħid in konsiderazzjoni tas-sentenza ta' din il-Qorti. Għalhekk is-sentenza appellata ser tiġi annullata u l-atti ser jiġu rinvijati lill-Ewwel Qorti;

*Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddisponi mill-*appell billi tilqgħu fis-sens li ser jingħad, u ċjoè billi tannulla s-*sentenza appellata għar-raġuni fuq imsemmija*, u tirrinvija l-atti għall-kontinwazzjoni skond il-liġi. L-ispejjeż ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' din l-istanza jiġu ssopportati bin-nofs bejn il-partijiet, stante li l-iżball jidher li huwa ta' l-Ewwel Qorti, u dan fuq il-prinċipju ta' *error judex error partis*.