KONNESSJONI TA' KAWZI

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## MHALLEF

## ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
**LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**

## Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' Mejju 2016

**Kawza Numru : 18**
**Rikors Guramentat Numru : 583/2015/LSO**

**George Cassar (ID 739836M) f'ismu proprju u f'isem ohtu assenti Theresa mart Raymond Buttigieg, Espedito Cassar (ID 471842M) f'ismu u f'isem hutu assenti Olga mart Joseph Ellul u Pauline mart Richard Moverley, kif ukoll Mary Assunta sive Maria mart Carmelo Galea (ID 137341M), u kif ukoll Jonathan Borg (ID 021477M) u huh Lino Borg (ID 136274M) u missierhom**

**Carmelo Borg (ID 867938M) bhala successuri fit-titolu ta' Carmela mart l-imsemmi Carmelo Borg, Agnes mart Emanuel Marmara (ID 572445M) u George Cassar (ID 396256M), Mary Louise Schembri (ID 298158M), Carmen Grima (ID 050562M) u Elizabeth Falzon (ID 112665M), ahwa Cassar ulied il-mejjet John Cassar**

**vs**

**Emanuel Falzon (ID 823531M) u martu Mary Falzon (ID 67536M) u Paolino Schembri (ID 700560M) u martu Ursula Schembri (ID 5896A)**

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ir-rikors ta' George Cassar et datat 15 ta' Gunju 2015 fejn bil-gurament gie kkonfermat minn George Cassar (ID 739826M) u Espedito Cassar (ID 471842M) :

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tas-26 ta' Dicembru 1986 huma kkoncedew lill-intimati Falzon il-hanut li huwa bla numru u llum huwa formanti parti mill-

korp li jismu 'Twiggy' fi Triq Manuel il-Gzira ghall-perjodu ta' sbatax-il sena li jibdew mill-1 ta' Dicembru 1988 u ghalhekk tali koncessjoni skadiet fit-30 ta' Settembru 2005.

Illi minn dak iz-zmien 'il quddiem il-fond ma giex ritornat lill-esponenti u huwa okkupat mill-intimati Schembri li qed jivvantaw li ghandhom titolu liema titolu mhux rikonoxxut mill-esponenti.

Illi l-intimati Falzon naqsu li jirritornaw il-fond koncess kif kienu obbligati li jaghmlu u apparti dan l-allokazzjoni li huma taw lill-intimati Schembri tirreka hsara u dannu ghar-rikorrenti. Illi l-intimati qed jiddetjenu tali post minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Illi ghalhekk l-intimati ghandhom ihallsu lill-esponenti kumpens bhala danni komprizi danni ghall-okkupazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jirritornaw l-pussess battal tal-fond fuq imsemmi u konsegwentement jizgumbraw l-istess hanut previa *occorrendo* dikjarazzjoni li l-intimati m'ghandhom l-ebda titolu jew dritt jew jedd jiddetjenu l-istess hanut u konsegwentement tordna li dan jigi segregat minn kull proprjeta` ohra ghas-spejjez tal-intimati;

2. Tiddikjara lill-intimati jew min minnhom solidarjament responsabbli ghad-danni sofferti u li ghad jistghu jsofru l-

esponenti minn dakinhar li ghalqet l-iskadenza enfitewtika sa dakinhar ta' zgumbrament effettiv;

3. Tillikwida tali danni u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex solidarjament ihallsu d-danni hekk likwidati flimkien.

Bl-interessi u bl-ispejjez kontra l-intimati komprizi dawk ta' protest tas-6 ta' Mejju 2015 u mandat ta' sekwestru li qed jigi prezentat kontestwalment, liema intimati huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-14 ta' Lulju 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' Paulino Schembri (ID 700560M) u Ursula Schembri (ID 5896A) datata 10 ta' Lulju 2015 (fol 22) fejn ikkonfermaw li s-segwenti fatti jafuhom personalment;

1. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hija intempestiva in kwantu il-mertu tal-istess kawza huwa suggett ghal appell quddiem il-Qorti tal-Appell *sede* superjuri, fl-ismijiet *Cassar George Pro et noe vs Falzon Emanuel et* bin-numru 515/2000/2.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost in kwantu it-talbiet attrici huma diretti fil-konfront tal-esponenti eccipjenti din l-Onorabbli Qorti hija inkompetenti *rationae*

*materiae* li tittrata l-istess *stante* li l-atturi huma ben konsapevoli illi l-esponenti jokkupaw il-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera u jekk kif huma jippretendu l-kundizzjonijiet ta' l-istess kirja m'humiex ekwi u gusti huma kellhom jadixxu lil Bord tal-Kera bl-ilment taghhom u mhux lil dina l-Onorabbli Qorti.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost dawk l-atturi li qed jiddikjaraw li qedghin jidhru f' isem ohrajn ghandhom jgibu prova tal-mandat taghhom.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontro l-istess atturi in kwantu infondati fil-fatt u fi dritt peress li fl-ewwel lok l-esponenti jokkupaw il-fond taht titolu ta' kera, liema titolu ta' kera la gie attakkat u wisq inqas gie dikjarat null jew invalidu jew b'xi mod gie rexiss, fit-tieni lok l-atturi ma sofrew l-ebda danni u fit-tielet lok l-esponenti dejjem hallsu dak dovut minnhom u kienu l-istess atturi li qatt ma accettaw tali pagament b'dan li l-flejjes in kwistjoni kienu qeghdin jigu depozitati fir-registru ta' dina l-Onorabbli Qorti.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet attrici huma privi minn kull fundament guridiku u fattwali u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa huma ngunti in subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri fil-ligi fil-konfront ta' l-istess atturi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Emanuel Falzon (ID 23531M) u martu Mary Falzon (ID67536M) datata 20 ta’ Ottubru 2015 (fol 69) fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu Eamuel Falzon (ID 823531M) ikkonferma li s-segwenti fatti jafhom personalment:

1 Illi preliminarjament l-azzjoni hija intempestiva *stante* illi fl-20 ta' Frar 2015 l-esponenti intavolaw appell mis-sentenza moghtija fl-4 ta' Frar 2015 fl-ismijiet *George Cassar et vs Emanuel Falzon et numru 515/00* dwar il-fond 21 Triq Manoel Gzira. Dan il-fond kien gie koncess mill-atturi lill-esponenti permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Frar 1978 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena li skadew fid-9 ta' Frar 1999. Il-mertu tal-kawza odjerna huwa dwar il-hanut l-iehor bin-numru 20 fl-istess triq, li gie moghti b'cens lill-esponenti ghal sbatax-il sena mill-istess sidien. Iz-zewg hwienet gew integrali f’ hanut wiehed. Permezz ta' skrittura tat-23 ta' Marzu 1995 l-esponenti krew lill-intimati Paulino u Ursula Schembri z-zewg hwienet bil-pattijiet u kondizzjonijiet imsemija fl-istess skrittura. Illi qabel ma gew intavolati dawn il-proceduri ma saret ebda kawza fil-konfront tal-esponenti fir-rigward tal-hanut mertu ta' din il-kawza.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ewwel talba attrici fil-konfront tal-esponenti ma tistax tigi milqugha peress illi l-fond illum jinsab okkupat b’ titolu ta' kera ghand

l-intimati l-konjugi Schembri u ma jircevu ebda introjtu minnhom.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-esponenti ma jistghu qatt jinzammu responsabbli ghad-danni li qed jippretendu l-atturi ghaliex il-kirja tal-hanut numru 20 Triq Manoel Gzira saret b'kundizzjonijiet gusti *ai termini* ta' l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili u ghaldaqstant torbot lill-atturi bhala s-successuri tal-enfitewta l-esponenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, l-ewwel (1) ta' Marzu 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-partijiet prezenti. Id-difensuri tal-partijiet infurmaw lill-Qorti li prezentaw nota b'dokumenti fir-Registru li t-tnejn jirrigwardaw il-proceduri pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell, li izda ghadhom ma gewx inseriti fil-process. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-ewwel eccezzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghal decizjoni fuq l-ewwel eccezzjoni ghas-26 ta’ Mejju 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din is-sentenza qed tinghata fuq l-ewwel eccezzjoni li hi eccezzjoni ta’ natura legali, sollevata mill-intimati, fejn gie

eccepit li din il-kawza hi intempestiva in kwantu l-mertu tal-istess kaz hu soggett ghal appell quddiem il-Qorti tal-Appell Sede Superjuri, fl-ismijiet Cassar George pro et noe vs Falzon Emanuel et bin-numru 515/2000/1.

L-intimati eccepew li din l-azzjoni hi intempestiva peress li l-mertu tal-kaz odjern hu soggett ghal appell quddiem il-Qorti tal-Appell fil-kaz succitat bin-numru 515/2000/1. Ghalhekk, gie sostnut li l-mertu jixxiebah ma' dak tal-kaz pendenti quddiem l-appell, konsegwentement l-azzjonijiet ghandhom x'jaqsmu. Izda, r-rikorrenti jikkontendu li l-azzjoni odjerna titratta l-hanut adjacenti ghal dak ikkonsidrat f'dak il-kaz. Gie sottolineat li z-zewg hwienet, *ossia* z-zewg fondi kienu soggetti ghal zewg kuntratti separati, il-kuntratt enfitewtiku f'dan il-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti sar wara dak soggett ghall-vertenza pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell.

Jigi osservat li fil-kaz in ezami, r-rikorrenti qed jaghmlu zewg talbiet, wahda ghall-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi hanut, konsegwentement ghar-ritorn tal-istess hanut. Illi qed issir talba wkoll konsistenti d-danni sofferti minn meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika sa dakinhar tal-izgumbrament effettiv.

Dan huwa kaz fejn ir-rikorrenti ressqu zewg azzjonijiet separati, wiehed pendenti quddiem din il-Qorti, u l-ohra hija pendenti fl-istadju tal-appell taghha quddiem l-Onor. Qorti tal-Appell.

Illi l-**fatti rilevanti** li johorgu mill-atti, juru li l-ewwel kaz, il-kaz succitat bin-numru 515/2000/1 jitratta l-hanut 21, fi Triq Manoel, Gzira; filwaqt li l-kaz in ezami jitratta l-hanut bla numru formanti parti mill-korp "Twiggy" fi Triq Manoel, Gzira. Irrizulta li dawn iz-zewg hwienet saru jinfdu llum il-gurnata, u gew deskritti bhala "*zewg kmamar kontigwi*" fir-rapport tal-Perit Alan Saliba esebit a fol 9-14 u fol 77-85. Madankollu, l-hanut 21, Triq Manoel Gzira, mertu tal-kaz numru 515/2000/1 kien soggett ghal kuntratt enfitewtiku datat 10 ta' Frar 1978 ghal 21 sena. Illi l-imsemmi hanut fil-kaz in ezami kien koncess permezz ta' kuntratt enfitewtiku separat datat 26 ta' Dicembru 1986 ghal perjodu ta' sbatax-il sena b'effett mill-1 ta' Dicembru 1988.

**Provi Prodotti**

**Espedito Cassar** xehed b'affidavit (fol 75-76) fejn qal li l-hanut bl-isem Twiggy, hu maghmul minn zewg postijiet li gew moghtija b'cens temporanju separatament b'kuntratti differenti, u kienu l-intimati Falzon li nifdu z-zewg hwienet. Semma li meta ghalqet il-koncessjoni enftewtika, f' Novembru 2005, saru jafu matul il-procediment tal-kawza l-ohra, li llum tinsab quddiem il-Qorti tal-Appell, li Falzon kienu krew il-hanut lill-imsemmija Schembri li huma wkoll intimati f'dan il-kaz, minghajr ebda permess tar-rikorrenti.

**Konsiderazzjonijiet ta' Dritt**

Jigi osservat li peress li l-kwistjoni ghadha pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell, ghad m'hemm ebda pronunzjament ghar-rigward. Ghaldaqstant, *stante* li l-kaz

ghadu *sub judice*, l-intimat qed isostni, permezz ta' din l-ewwel eccezzjoni li l-azzjoni hija intempestiva *stante* li l-ezitu tad-decizjoni tal-appell, tista' tincidi fuq il-kaz in ezami.

Illi kemm l-**artikolu 792** tal-Kap 12, kif ukoll l-**artikolu 793** tal-kap 12, jipprovdu ghal kawzi fuq l-istess oggett, jew kawzi marbutin ma' xulxin fuq l-istess suggett, jew fejn decizjoni f'kawza tista' tolqot id-decizjoni tal-ohra, jinstemghu flimkien, imma dan hu possibli meta z-zewg kawzi ghadhom fl-istess stadju.[1]

L-**artikolu 793(1) tal-Kap 12** jistipula li: "*meta bejn zewg kawzi jew izjed imressqin quddiem qorti wahda jkun hemm konnessjoni ta' suggett, jew meta d-decizjoni ta' wahda tista' tolqot id-decizjoni l-ohra jew tal-ohrajn, il-Qorti tista' tordna li d-diversi kawzi jigu mismughin flimkien*."

Illi certament, fil-kaz in ezami, l-kawza referuta fl-eccezzjoni m'ghadhiex fl-istadju tal-ewwel istanza, izda diga waslet fit-tieni istanza, *stante* li tinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell. Ghaldaqstant, fil-kaz in dizamina, ma jistax ikun hemm konnessjoni taz-zewg kawzi, ghaliex l-ewwel kawza, li saret referenza ghaliha, fl-eccezzjoni preliminari odjerna, tinsab diga quddiem il-Qorti tat-tieni istanza.

Ghalhekk, jehtieg li din il-Qorti tezamina jekk din l-eccezzjoni preliminari dwar l-intempestivita` hijiex fondata.

[1] Ara **Doris Catania et vs Evelyn Farrugia et** P.A. (JRM) deciza fid-9 ta' Dicembru 2015.

Illi fit-trattazzjoni tal-eccezzjoni, l-abbli difensur tar-rikorrenti issottometta li z-zewg kawzi ma jistghux ikunu konnessi ghaliex is-sitwazzjoni hi naxxenti minn kuntratti ta' cens separat. Illi ghalkemm hemm zewg fondi, *ossia* zewg hwienet, li nifdu z-zewg fondi huma separati u l-assenjazzjoni saret separatament u inkrew b'rata ta' kiri separata. Min-naha l-ohra, gie rilevat mill-abbli difensur tal-intimati, li jekk l-appell jintlaqa' l-bazi ta' dan il-kaz ser jigi ribaltat ukoll. Gie sostnut mill-intimati li kemm-il darba hemm zewg kuntratti u zewg kirjiet, d-differenzi li jezistu jikkonsistu fl-iskadenzi u t-terminu ta' zmien biss. Madankollu, gie maqbul mill-avukati tal-partijiet fit-trattazzjoni, li l-oggetti tal-kawzi huma differenti u distinti.

Illi din il-Qorti, trid tezamina l-kuntratti in kwistjoni, aktar u aktar, meta l-oggett tal-kuntratti u anke tal-kawza, *ossia*, l-fond jew il-hanut mhumiex identici ghall-kaz pendenti quddiem l-Appell.

Tenut kont tas-suespost, din il-Qorti hi tal-fehma li l-kawza odjerna tista' tixtiebah fis-suggett mal-kawza l-ohra pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell. Madankollu, mhuwiex il-kaz li d-decizjoni li tinghata f'dik il-kawza pendenti quddiem l-appell, tista' tolqot id-decizjoni fil-kaz in kwistjoni. Iz-zewg azzjonijiet fiz-zewg kawzi f'istanzi differenti, huma bazati fuq zewg kuntratti separati u distinti minn xulxin. Ic-cirkostanzi u l-fatti taz-zewg kawzi huma simili, izda dan ma jfissirx li b'hekk kawza ghandu jkollha ezitu fuq l-ohra. Anzi l-*causa giuridika* (kuntratti separati) u anke l-oggett tal-kawzi (il-fond) huma distinti u separati .

*Di piu`,* t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex l-istess fiz-zewg kawzi.[2] It-talbiet huma differenti, fis-sens li fil-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti, r-rikorrenti talbu wkoll ghad-danni, talli l-fond in kwistjoni kompla jigi detenut wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika. Ladarba din hi talba maghmula fl-att promotur, tali talba timmerita stharrig.

Il-kaz succitat bin-numru 515/2000/1 kien jirrigwarda biss il-kirja tal-hanut 21, Triq Manoel, Gzira. Ghalhekk, diga gie stabbilit li mhux biss iz-zewg kawzi jitrattaw zewg kuntratti separati, izda t-talbiet kif dedotti huma wkoll separati minn xulxin. Jigi osservat, li fil-kaz in ezami, r-rikorrenti ma pprocedewx biss kontra l-intimati konjugi Falzon, izda pprocedew ukoll kontra Paolino Schembri u martu Ursula Schembri *stante* li f-fond ghadda f'idejn l-intimati Schembri. Fil-kaz li ghadu *sub judice* quddiem l-Qorti tal-Appell, u cjoe` l-kaz bin-numru 515/2000/1, l-konjugi Schembri ma jiffurmawx parti minn dawk il-proceduri. Dan, certament, jaghti lok ghall-provi, dokumenti u xhieda li jistghu jigu prodotti fil-kaz in ezami, li jkunu differenti u distinti minn dawk fil-kaz l-iehor li jinsab fit-tieni istanza. Ghalhekk, qed jigi affermat li l-kaz li ghadu *sub judice*, l-kaz bin-numru 515/2000/1, ghalkemm jista' jkollu mertu simili, mhumiex konnessi u f'dan l-istadju, ma jistax jinghad li d-decizjoni f'din il-kawza fuq il-hanut numru 20 jiddependi mid-decizjoni fuq il-hanut numru 21. Anzi l-proceduri pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell ma jistghux jincidi fuq il-fond mertu tal-azzjoni odjerna ghaliex tkun qed tagixxi *ultra vires* it-talbiet f'dik il-kawza.

[2] Dwar talbiet differenti, ara **Joseph Micallef et vs Trusted Ltd. et**- PA (JRM) deciza fl-20 ta' Gunju 2012; **Abela Bernard et vs Av. Justin Zahra**, P.A. (LM) deciza fit-23 ta' Ottubru 2015.

Fid-dawl ta' dan u fic-cirkostanzi in ezami, l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati qed tigi respinta.

## III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, tordna l-prosegwiment tal-kaz.

**L-ispejjez jithallsu mas-sentenza finali.**

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland**
**LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**
**26 ta' Mejju 2016**

**Josette Demicoli**
**Deputat Registratur**
**26 ta' Mejju 2016**