MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-14 ta' Marzu, 2007

Appell Civili Numru. 577/2004/1

Francesco Zampa

vs

Meliton Group Limited

Il-Qorti,

Fit-3 ta' Ottubru, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat is-26 ta' Ottubru tas-sena 2004 li permezz tieghu l-attur sejjah lis-socjeta' konvenuta quddiem din il-qorti sabiex tghid ghaliex m'ghandhiex tkun ikkundannata:

1. Illi tivvaka u tikkonsenja liberu u battala l-kmamar 19/2 u 19/5, Triq it-Tezorerija, Valletta, liema

kmamar huma proprjeta’ ta’ l-attur u li s-socjeta’ konvenuta qed tokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti:

a. Illi l-fond numru 19, Triq Tezorerija, Valletta inxtara mill-attur permezz ta’ kuntratt datat 12 ta’ Settembru tas-sena 2002, kif soggett ghal numru ta’ kirjiet fosthom kirja ta’ zewgt ikmamar favur Francis Meli (Dok A),;

b. Illi l-kmamar 19/2 u 19/5, Triq it-Tezorerija, il-Belt, Valletta kienu gew mikrija lil Francis Meli f’isem id-ditta “Firm Francis Meli”, ghall-uzu ta’ ‘store’, skond skrittura privata ta’ l-25 ta’ Gunju, 1962;

c. Illi l-imsemmija kirja baqghet tiggedded skond id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li jaghtu protezzjoni lill-“kerrej”;

d. Illi Francis Meli miet nhar it-22 ta’ Lulju 1996 u “Meliton Group Limited” okkupat u ghadha sal-lum tokkupa l-istess fond, minkejja li ma kellha ebda dritt taghmel dan taht il-ligijiet specjali tal-kera stante li ma tinkwadrax that id-definizzjoni ta’ “kerrej” moghtija fil-Kap 69;

e. Illi s-socjeta’ konvenuta qatt ma giet rikonoxxuta bhala inkwilina, la mill-attur, u lanqas mis-sidien precedenti u l-ircevuti baqghu jinghataw f’isem Francis Meli;

3. Illi jigi rilevat ghall-finijiet ta’ kompetenza li l-kmamar jinkrew ghall-ammont totali ta’ mitt Lira Maltin, (LM100.00,0), fis-sena;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata t-17 ta’ Jannar tas-sena 2005 li permezz taghha s-socjeta’ konvenuta eccepiet is-segwenti;

1. L-inkompetenza ta’ din il-qorti “ratione materie” billi f’materja ta’ zgumbrament minn kirja li qieghda f’terminu ta’ rilokazzjoni huwa kompetenti biss il-Bord li Jirregola l-Kera;

2. Illi fi kwalunkwe kaz, u bla pregudizzju ghas-suespost, il-gudizzju ma huwiex integru billi mart l-attur ma hijiex prezenti fl-atti u ghalhekk is-socjeta’ eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi subordinatament u dejjem bla pregudizzju ghas-suespost, il-fond de quo qed jigi okkupat skond id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u ma huwiex minnu li s-socjeta’ Meliton Group Limited qed tokkupa l-fond in kwistjoni cioe il-kmamar 19/2 u 19/5, Triq it-Tezorerija, Valletta u dan skond kif sejjer jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluza n-nota t’osservazzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati il-mod segwenti:

1. Illi permezz tal-kuntratt datat it-12 ta’ Settembru tas-sena 2002 in atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, l-attur kien xtara l-fond numru 19, Triq it-Tezorerija, l-Belt Valletta;

2. Illi jirrizulta li l-kmamar fl-istess fond enumerati rispettivament numru 2 u 5, kienu "stores", mikrija lil Francis Meli li ghadda ghal hajja ahjar;

3. Illi bejn l-attur u s-socjeta' konvenuta ma tezisti l-ebda relazzjoni;

4. Illi s-socjeta' konvenuta ma jirrizultax li ghandha xi vinkolu legali jew titolu fir-rigward tal-fondi meritu ta' din il-procedura;

5. Illi jirrizulta li s-socjeta' konvenuta qed tokkupa l-imsemmija fondi u allura dan qed isir abbuzivament;

6. Illi ghalhekk l-attur kien kostrett jipprocedi b'din il-procedura;

Ikkunsidrat:

Illi rigward l-ewwel eccezzjoni sollevata ghandu jinghad li a bazi ta' l-artikolu 47 tal-Kap 12 din il-qorti hi kompetenti biex tisma' u tiddeciedi l-vertenza odjerna u konsegwentement tirrespingi din l-ewwel eccezzjoni preliminari;

Illi rigward it-tieni eccezzjoni sollevata ghandu jinghad li ma ngiebet l-ebda prova fir-rigward u allura qed tigi wkoll respinta;

Ikkunsidrat:

Illi fil-meritu jirrizulta li l-kmamar in dizamina qed jigu okkupati abbuzivament mis-socjeta' konvenuta stante li din, wara l-mewt ta' Francis Meli, ma otteniet l-ebda rabta legali fir-rigward li tista' tiggustifika l-prezenza taghha hemm hekk;

Ghaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' konvenuta takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement tordna li fi zmien xahrejn mil-lum is-socjeta' konvenuta tizgombra mill-fond

19/2 u 19/5, Triq it-Tezorerija, l-Belt Valletta, stante li qed tokkupah abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi, bl-ispejjez."

L-appell istanti intavolat mis-socjeta` konvenuta kontra din is-sentenza ta' l-ewwel Qorti huwa konsimili ghal kollox ghal dak ipprezentat fil-kawza bejn l-istess partijiet bl-Avviz Numru 573/2004. Hekk ukoll it-twegiba ta' l-attur ghalih. L-unika differenza hi wahda limitata ghall-fondi li minnhom qed jintalab l-izgumbrament;

A skans ta' ripetizzjoni din il-Qorti tirreferi ghall-konsiderazzjonijiet minnha traccjati fid-decizjoni taghha fl-appell l-iehor u taghmilhom applikabbli *mutatis mutandis* ghal dan l-appell ukoll.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tirrespingi l-ewwel u t-tielet obbjezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, tilqa' t-tieni wiehed u konsegwentement tirrevoka u tannulla dik il-parti tas-sentenza li ddisponiet mit-tieni u t-tielet eccezzjonijiet ta' l-istess socjeta`. Tirrinvija l-atti lura lill-ewwel Qorti ghal konsiderazzjoni u definizzjoni minnha skond il-ligi ta' dawn l-istess eccezzjonijiet. L-ispejjez gudizzjarji tal-prezenti procedura jibqghu a karigu tas-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------