MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' Frar, 2009

Citazzjoni Numru. 899/2008

It-Tabib Dottor Francis Saliba u t-Tabib Dottor Joseph Saliba kemm f'ismu *proprio* kif ukoll għan-nom u in rapprezentanza ta' Susan u Maryanne u aħwa Saliba

-vs-

1. C. Boffa Company Limited;

2. The Three D's Company Limited

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-5 ta' Settembru 2008 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru: 21/1, Niger Flats, Wilga Street, Paceville;

2. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni, li ġie ffirmat bejn ir-rikorrenti u l-intimata C. Boffa Company Limited nhar l-4 ta’ Gunju 1992, il-fond fuq imsemmi ġie mikri lill-intimata C. Boffa Company Limited għal perjodu ta’ ħamsa u għoxrin sena dekorribbli mis-16 ta’ Awissu 1991. Kopja tal-kuntratt lokatizju qed tiġi annessa u mmarkata: Dok. JS 01;

3. Illi *inter alia* waħda mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt lokatizju kienet dik kontenuta fl-artikolu numru 4 fejn ġie eskluż id-dritt li l-intimata C. Boffa Company Ltd. tissulloka jew tassenja l-kirja kemm *in toto* kif ukoll *in parte* tal-fond u minkejja dan l-intimata C. Boffa Company Ltd. kisret din il-kundizzjoni;

4. Illi *ai termini* tal-liġi u tal-kuntratt lokatizju specifikament artikolu numru 10 dan l-aġir jintitola r-rikorrenti li jitterminaw il-kuntratt ta’ lokazzjoni;

5. Illi l-intimata The Three D’s Company Limited qed tokkupa l-fond fuq imsemmi mingħajr titolu validu fil-liġi;

6. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati li jitterminaw il-lokazzjoni tal-fond fuq imsemmi;

7. Illi ġiet invijata ittra uffiċjali fejn ġie ddikjarat ix-xoljiment tal-lokazzjoni u ntalbet l-intimata C. Boffa Company Limited li tivvaka l-fond, u li ġiet regolarment innotifikata lill-intimata liema baqgħet inadempjenti għat-talba tar-rikorrenti;

8. Illi għalhekk kellu jiġi ntavolat dan ir-rikors ġuramentat.

Għaldaqstant ir-rikorrenti qegħdin, għar-raġunijiet fuq imsemmija, bil-qima jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa w opportuna illi:

1. Tiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 21/1 Niger Flats, Wilga Street, Paceville iffirmat nhar l-4 ta’ Ġunju

1992 hija xolta bi ksur *inter alia* ta’ l-artikolu numru 4 u 11 tal-kuntratt ta’ lokazzjoni ta’ l-4 ta’ Ġunju 1992;

2. Tiddikjara li l-intimata The Three D’s Company Limited qed tokkupa l-fond fuq imsemmi mingħajr titolu validu;

3. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex jiżgombraw l-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jiġi lilhom iffissat;

Bl-ispejjeż inkluż dawk ta’ l-ittra uffiċjali interpellatorja kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni, u bir-rizerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti skond il-Liġi.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fit-12 ta’ Diċembru 2008, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni attriċi, u partikolarment it-tieni talba attriċi, ma jidħlux fil-kompetenza ta’ dina l-Onorabbli Qorti *ai termini* ta’ l-artikolu 47(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.

2. Illi, preliminarjament ukoll iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni odjerna, partikolarment it-tielet talba attriċi, hija insostenibbli, billi ma saritx talba għax-xoljiment tal-lokazzjoni in kwistjoni. Konsegwentement, dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament ta’ l-esponenti mill-fond *de quo*, qabel ma tordna, jekk ikun il-każ, ix-xoljiment ta’ l-istess lokazzjoni.

3. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fuq il-meritu, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw illi jiġu respinti, bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ attriċi, billi ma huwiex minnu illi sar xi ksur tal-kuntratt ta’ lokazzjoni in eżami, kif ser jirriżulta f’aktar dettall waqt il-ġbir tal-provi f’din il-kawża.

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Frar 2009 li permezz tiegħu l-kawża ġiet differita għas-sentenza fuq l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti wara li l-Avukati rispettivi trattaw l-istess eċċezzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenuti qed jeċċepixxu l-kompetenza ta' din il-Qorti a bazi ta' l-Artiklu 47 (3) tal-Kodici tal-Proċedura u Organizzazzjoni Ċivili (Kap 12). Dan is-sub-artikolu jgħid hekk:

"Iżda l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar proprjeta ta' beni immobbli jew li għandhom x'jaqsam ma servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqda ma' l-immobbli, inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħdu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) independentement mill-valur tat-talba.

Huwa ċar li jekk din il-Qorti għandha kompetenza tiddeċiedi din il-kawza din il-kompetenza toħroġ mit-tieni parti tas-sub- artikolu u ċioe', il-parti li tirreferi għall-<u>talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħdu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-Qorti</u>. L-abbli difensur tal-konvenuti qed jargumenta li l-persuna mħarrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili hija kompetenti biss fuq kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn fondi abitati bħala residenza ordinarja tal-konvenut.

Madankollu eżami tas-sub-artikolu juri biċ-ċar li dan mhux il-każ. Il-konvenut irid ikun jabita <u>fil-limiti tal-ġurisdizzjoni tal-Qorti</u> iżda żgur mhux neċessarjmanent <u>f'dak il-fond</u> li dwaru jkun ġie mħarrek. Infatti fejn tidħol ir-residenza ordinarja l-artikolu isemmi <u>ġurisdizzjoni</u> u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti toħroġ mill-fatt li l-atturi qed jitolbu żgumbrament

(fost affarijiet oħra). Naturalment il-konvenut/i jrid ikun/u dejjem soġġett għal ġurisdizzjoni ġenerali tal-Qrati Maltin u dwar dan ma hemmx kwistjoni fil-kawża odjerna. Huwa ċar li l-*mens legis* tas-sub artikolu ċitat mill-konvenuti huwa li l-kawżi għal żgumbramenti minn fondi immobbli jsiru quddiem din il-Qorti.

Għal dawn motivi l-Qorti tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tordna t-tkomplija tal-kawża; spejjeż ta' dan l-inċident a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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