MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tal-15 ta' Gunju, 2009

Avviz Numru. 573/2004

Francesco Zampa u b'digriet tas-6 ta' Novembru 2007, wara l-isem "Francesco" jizdiedu l-kliem "u Letterina konjugi"

vs

Meliton Group Limited (C 8193)

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-attur fis-26 t'Ottubru 2004 fejn talab lil din il-Qorti li tikkundanna lis-socjeta' konvenuta tivvaka u tikkonsenja liberu u battal il-hanut li jinsab 18A, Triq it-Tezorerija, Valletta liema fond huwa proprjeta' ta' l-attur u li hija qed tokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti:

Il-fond *de quo* inxtara mill-attur permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Lulju 2003 (Dok A). Dan il-fond kien gie mikri mill-Kurunell Joseph A Sammut lil Francis Meli skond skrittura privata ta' l-10 ta' Mejju 1973 ghall-perijodu ta' sena mill-

15 ta’ Mejju, 1973, bil-possibilta’ li fi tmiem dak il-perijodu l-lokazzjoni tiggedded minn sena ghal sena ghall-erba’ snin ta’ wara (Dok B). Wara li ghaddew dawn il-hames snin, il-kirja baqghet tiggedded skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li jaghtu protezzjoni lill-“kerrej”.

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

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

Jigi rilevat ghall-finijiet ta’ kompetenza li l-fond jinkera ghall-ammont ta’ mitt lira fis-sena.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta Meliton Group Limited fejn eccepiet:

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 mhuwiex integru billi mart l-attur mhix 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-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u mhuwiex minnu li s-socjeta’ Meliton Group Limited qed tokkupa l-fond in kwistjoni, cioe’ il-hanut li jinsab 18A, Triq it-Tezorerija, Valletta u dan skond kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati tat-3 t'Ottubru 2006 u dik tal-Qorti ta' l-Appell Inferjuri tal-14 ta' Marzu 2007 fejn idderemiet il-kwistjoni tal-kompetenza u regghet baghtet l-atti lil din il-Qorti biex tkompli tiddeciedi dwar il-meritu.

Rat id-digriet taghha tas-6 ta' Novembru 2007 (fol 155) fejn ordnat zieda fl-okkju u nkludiet mart l-attur Letterina fil-kawza.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tal-10 ta' Mejju 1973 il-Kurunell Joseph A Sammut kera lil Francis Meli il-hanut 18 A, Triq Tezorerija, Valletta. Francis Meli kien fin-negozju u jopera taht l-isem “Francis Meli”. L-inkwilin miet fil-1996 u f'xi zmien in-negozju tieghu beda jigi gestit minn kumpanija bl-isem “Meliton Group Limited” li nkludiet bhala wahda mill-outlets taghha l-fond in kwistjoni 18A Triq Tezorerija, l-Belt Valletta. Sadanittant b'kuntratt pubbliku in atti Nutar Clyde La Rosa ta' l-4 ta' Lulju 2003 l-attur xtara l-fond in kwistjoni u qua propretarju, qieghed jitlob l-izgumbrament tas-socjeta' konvenuta mill-fond peress illi allega illi dahlet fil-pussess tieghu. Ghal din it-talba s-socjeta' konvenuta ressqet tlett eccezzjonijiet. Wahda dik ta' kompetenza, l-ohra illi l-gudizzju ma kienx integru u r-raba' wahda illi ma kienx minnu illi s-socjeta' konvenuta qieghda tokkupa l-fond.

Rigward l-ewwel eccezzjoni dina giet deciza b'mod definittiv mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fl-14 ta' Marzu 2007 u mhux il-kaz illi l-Qorti tidhol aktar fiha. It-tieni eccezzjoni giet sanata bid-digriet ta' din il-Qorti tas-6 ta' Novembru 2007 (fol 155). Ghalhekk baqghet il-kwistjoni tal-meritu fejn stranament l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tas-

socjeta’ konvenuta mill-fond de quo u s-socjeta’ konvenuta fit-tielet eccezzjoni taghha qieghda tghid *“mhuwiex minnu li s-socjeta’ Meliton Group Limited qed tokkupa l-fond in kwistjoni, cioe’ l-hanut 18 A, Triq it-Tezorerija, Valletta....”*

Il-Qorti ssibha stramba kif il-partijiet kellhom jidhlu f’din il-kontroversja meta hemm qbil bejniethom dwar in-nuqqas ta’ titolu tas-socjeta’ konvenuta. L-unika xhud li allega xi titolu tas-socjeta’ konvenuta kien Raymond Meli wiehed mid-diretturi tas-socjeta’ konvenuta li qal li wara l-mewt ta’ missieru hu u huh hadu hsieb il-fond. Fil-lista ta’ l-assi mmobbiljari li kien ta lill-avukat Stefano Filletti nominat bhala amministratur provizorju mill-Qorti f’kawza ta’ stralc li saret kontra s-socjeta’ konvenuta hemm indikat il-fond in kwistjoni. Raymond Meli jghid: *“il-fond qieghed f’idejn Meliton Group bhala pussess pero’ ma jappartenix lis-socjeta’.”* Jidher illi Raymond Meli kkonfonda t-titolu ta’ kera mal-funzjoni tas-socjeta’ konvenuta li tiggestixxi n-negozji minn fondi li kienu diga’ jezistu qabel il-formazzjoni taghha meta n-negozju kien ghadu jigi gestit minn Francis Meli. F’din il-vesti u b’mod indirett, is-socjeta’ konvenuta dehret li kienet fil-pussess tal-fond li ppreokkupat lis-sidien fit-tehid ta’ dawn il-proceduri. Pero’, in-nuqqas ta’ titolu gie wkoll rikonoxxut mill-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza ta’ l-14 ta’ Marzu 2007 fejn, fost affarijiet ohra qalet testwalment *“fuq il-fatti kif allegati huwa bil-bosta evidenti li l-kumpanija konvenuta la ghandha titolu ta’ kera u wisq anqas giet rikonoxxuta b’titolu bhal dan mis-sidien tal-fond.”* Bhal li kieku dana mhux bizzejjed l-istess socjeta’ konvenuta fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet taghha (fol 212) tghid *“..... is-socjeta’ konvenuta Meliton Group Limited qatt ma ppretendiet li ghandha titolu ta’ kera fir-rigward ta’ dawn il-fondi, u wisq anqas ma tokkupa tali fondi.”*

Irrizulta pero’ illi l-attur istitwixxa proceduri separati ta’ zgumbrament kontra l-armla ta’ Francis Meli, Nazzarena Meli illi ghadhom pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera [20/08GG & 21/08GG] u f’din id-decizzjoni din il-Qorti trid tiehu inkonsiderazzjoni dawn il-proceduri u tara li

ma jigux pregudikati u ghalhekk tista' tilqa' t-talba ta' l-attur biss parzjalment.

Ghal dawn il-motivi,

Taqta' u tiddeciedi illi filwaqt illi tiddikjara lis-socjeta' konvenuta m'ghandha l-ebda titolu fil-fond 18A, Triq it-Tezorerija, l-Belt Valletta proprjeta' ta' l-attur. Ghal kull buon fini, tilqa' t-talba ta' l-istess attur ghall-izgumbrament tal-kumpanija mill-fond in kwistjoni, izda tastjeni milli tordna l-konsenja liberu u battal tal-hanut f'idejn l-attur biex ma jigux pregudikati l-proceduri fuq imsemmija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, peress li ghad irid jigi determinat minn dawn il-proceduri jekk Nazzarena Meli ghandhiex titolu fuq il-fond u kwindi ghandhiex tibqa' fil-pussess tieghu.

Ghal dak li jirrigwarda l-kap ta' l-ispejjez il-Qorti tiddeciedi illi dawn ghandhom jigu merfugha bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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