MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ABIGAIL LOFARO

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2009

Citazzjoni Numru. 878/2007

Isabelle Micallef [Karta ta' Identita Numru: 206744(M)], Rosemary Borg Cardona [Karta ta' Identita Numru: 834236(M)], Antoinette Mifsud [Karta ta' Identita Numru: 355538(M)] u Lucienne Azzopardi [Karta ta' Identita Numru: 725948(M)]

vs

Vincent Friggieri [Karta ta' Identita Numru: 222756(M)] u ghal kull interess li jista' jkollha martu Miriam Friggieri [Karta ta' Identita Numru: 358056(M)]

Il-Qorti:

Rat ir-rikors mahluf ppresentat mill-atturi fil-21 ta’ Awissu, 2007, li *in forza* tieghu, wara li ppremettew :

Illi ta' kuntratt tat-30 ta' Ottubru,]978 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincenzo Maria Pellegrini li kopja tieghu qieghda tigi hawn esebita u mmarkata Dokument A l-intimat Vincent Friggieri kien inghata koncessjoni enfitewtika ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena tal-fond numru 237 f'Rue D'Argens, il-Gzira;

Illi f'gheluq il-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena rrizulta li l-fond de quo ma kienx jintuza bhala residenza izda ghal skop kummercjali ossija uzu ta' mahzen u konsegwentement il-kirja ma setghetx tigi mgedda ghat-tenur tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi rrizulta li ezatt wara l-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika l-awtrici tal-atturi rikorrenti Stella Cilia fil-vesti taghha ta' uzufruttwarja tal-fond de quo ghazlet li taghti l-fond lill-intimat Vincent Friggieri b'titolu gdid ta' lokazzjoni;

Illi rrizulta li ma kienx hemm ftehim espress dwar it-terminu tal-kirja u ghalhekk skond ma hemm provdut fl-Artikolu 1532(a) tal-Kodici Civili - Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, t-terminu tal-kirja huwa prezunt li kien wiehed ta' sitt xhur u dan kawza tal-fatt li l-kera kellha tithallas fl-ammont ta' hamsin lira Maltin (LM50) kull sitt xhur;

IIli oltre dan u fi kwalunkwe kaz l-awtrici tal-atturi rikorrenti cjoe Stella Cilia fil-vesti taghha ta' uzufruttwarja ma setghetx taghti koncessjoni lokatizzja ghal zmien itwal minn erba' snin u dan skond ma jinsab provdut fl-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili - Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

IIli konsegwentement l-intimat Vincent Friggieri u martu Miriam Friggieri ghal kull interess li jista' jkollha llum qeghdin jokkupaw l-fond de quo minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Illi ghalkemm l-intimat Vincent Friggieri gie interpellat sabiex jizgombra mill-fond numru 237, f'Rue d'Argens, il-Gzira u jikkonsenja ic-cwievet lill-atturi rikorrenti, huwa baqa' inadempjenti;

Talbu lill-konvenuti ghar-ragunijiet premessi jghidu ghaliex din l-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond numru
237, f'Rue d' Argens, il-Gzira minghajr ebda titolu validu fil-ligi; u
2. tordna l-izgumbrar tal-istess intimati mill-imsemmi fond numru 237, f'Rue d' Argens, il-Gzira u l-konsenja lura tac-cwievet u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefiggi l-istess Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali pprezentata fil-hamsa (5) ta' Gunju, 2007 u notifikata lil Vincent Friggieri fit-13 ta' Gunju, 2007 kontra l-intimati li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat ir-risposta tal-konvenut Vincent Friggieri, li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

Illi preliminarjament l-esponenti jeccepixxi il-gurisdizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti stante illi l-fond de quo kien qieghed jintuza ghal natura kummercjali qabel it-terminazzjoni tal-koncessjoni originali u dana bil-kunsens tas-sid originali u ghalhekk kienet inhalqet relazzjoni gdida minn dakinhar u li ghada vigenti sallum.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante illi huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt stante illi l-esponenti qeghdin jiddetjenu dan il-fond b'titolu validu fil-ligi.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi iridu jippruvaw l-allegazzjonijiet taghhom kontenuti fir-rikors fejn huma qeghdin jallegaw illi kienet saret kirja gdida f'gheluq il-koncessjoni originali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Rat id-digriet taghha tat-2 ta' April 2008 li permezz tieghu hatret lil Dr Mandy Carabott bhala assistent gudizzjarju sabiex tisma l-provi f'din il-kawza;

Semghet lix-xhieda li tressqu;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi li tressqu u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat il-verbal tat-28 ta' Jannar 2009 illi permezz tieghu il-kawza giet differita ghas-7 ta' Mejju 2009 ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni, wara l-prezentazzjoni tan-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjoni tal-atturi ppresentata fis-6 ta' Marzu 2009 u dik tal-konvenuti ppresentata fl-14 ta' April 2009.

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghal sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut;

Ikkunsidrat :

Illi l-ewwel eccezzjoni imressqa mill-konvenuti u li dwarha ser tinghata sentenza llum hija li "*l-esponenti jeccepixxu l-gurisdizzjoni ta' dina l-Onorabbli qormi stante illi l-fond de quo kien qieghed jintuza ghal natura kummercjali qabel it-terminazzjoni tal-koncessjoni originali u dana bil-kunsens tas-sid originali u ghalhekk kienet inhalqet relazzjoni gdida minn dakinhar illi ghadha vigenti sa llum".*

Illi ghalhekk il-Qorti f'dan l-istadju ghandha tikkonsidra jekk il-fond kienx qieghed jintuza ghal natura kummercjali qabel it-terminazzjoni tal-koncessjoni originali u kif ukoll jekk tali uzu kien sar bil-kunsens tas-sid originali.

Illi bhala fatt tal-kaz, jidher, skond ix-xiehda moghtija minn diversi persuni jirrizulta illi :

Illi fit-30 ta' Ottubru 1978, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini Petit, is-Sinjura Vittoria Cilia, armla ta' Paolo Cilia, u n-nanna tar-rikorrenti, li huma lkoll tat-tifel taghha, il-mejjet Edward Cilia, kienet tat, b'titolu ta' sub emfitewzi temporanju ta' wiehed u ghoxrin sena, il-fond 237, Rue D'Argens, Gzira, lil Vincent Friggieri.

Illi fl-20 ta' Dicembru 1981, Vittoria Cilia mietet u, a tenur tat-testment minnha maghmul flimkien ma zewgha Paolo, x-xebbiet superstiti kellhom l-uzufrutt tal-assi immobiljari kollha taghhom – f'dana il-kaz, l-unika xebba superstiti kienet Stella Cilia, illi baqghet tgawdi l-uzufrutt tal-propretajiet kollha, fosthom dak moghti lil Vincent Friggieri u ghalhekk bdiet tircievi il-hamsin lira Maltin (LM50) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi l-amministrazzjoni ta' dina l-proprjeta' kienet thalliet f'idejn Silvio Cilia, illi jigi hu Stella Cilia, u huwa kellu prokura generali ta' ohtu Stella Cilia, u kien jircievi l-flus ghan-nom ta' ohtu, jiffirma r-ricevuti f'isimha u jiehu notamenti tal-hlasijiet kollha illi kienu jsiru.

Illi fit-30 ta' Ottubru 1999, is-sub-enfitewsi temporanju kien skada u Silvio Cilia beda jaccetta kera li kienet giet irduppjata ghal LM100 fis-sena.

Illi fil-5 ta' Ottubru 2001, Stella Cilia mietet, u l-propjeta meritu tal-kawza odjerna intirtet mit-tfal tal-mejjet Edward Cilia, ossija r-rikorrenti fil-kaz odjern.

Illi fl-10 ta' Ottubru 2001, Silvio Cilia kiteb lil Isabelle Micallef u gharrafha li hija kienet wirtet, flimkien ma hutha, lkoll rikorrenti, il-fond 237, Rue D'Argens, Gzira.

Illi f'Mejju tas-seba 2003, wara illi kienet gja irceveit tlett pagamenti ta' hamsin lira Maltin (LM50) kull wiehed minghand Vincent Friggieri u li jkopru l-perjodi ta' bejn is-7 ta' Novembru 2001 u is-6 ta' Mejju 2003, Isabelle Micallef, flimkien ma zewgha Carmel Micallef akkumpanjati mill-Perit Godwin Zammit, marru jaraw il-fond ghall-ewwel darba u gew a konoxxenza tal-fatt skond huma, ghall-

ewwel darba, illi l-fond kien qieghed jintuza bhala store u mhux bhala fond residenzjali.

Illi minn dakinhar l-atturi ma accettawx aktar hlasijiet ta' kera minghand il-konvenut u talbuh ic-cavetta, izda hu irrifjuta illi jaghtihielhom.

Illi l-partijiet ma waslux fi ftehim u ghalhekk saret il-kawza odjerna.

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi l-fond in kwistjoni kien originarjament inghata lil Vincent Friggieri sabiex juzah bhala r-residenza tieghu u s-Sur Friggieri kien hekk juzah sa kemm mar jghix San Gwann fejn stabilixxa ir-residenza ordinarja tieghu madwar tmintax il-sena ilu.

Ikkunsidrat :

Illi minkejja l-fatt illi s-Sur Silvio Cilia ipprezenta affidavit illi permezz tieghu xehed illi meta skada ic-cens fl-1999 u hu ikkonverta c-cens f'kera u irraddopja il-pagament ma kienx a konoxxenza tal-fatt illi l-fond ma kienx qieghed jigi aktar uzat bhala residenza, izda kien qieghed jigi uzat bhala store, meta l-istess Silvio Cilia xehed in kontro-ezami fid-19 ta' Jannar 2009, huwa biddel totalment il-verzjoni tieghu u xehed illi qabel ma gie itterminat ic-cens kien diga jaf illi l-konvenut ma kienx jghix fil-post, izda kien ilu snin twal jghix f'post iehor f'San Gwann. Silvio Cilia kompla jixhed in kontro-ezami illi qabel ma skada c-cens originali kien talab lill-konvenut sabiex jaghtih il-post lura peress illi kien jaf illi l-konvenut ma kienx ghadu jghix hemm hekk. Talbu jaghtih ic-cwievet ghaliex kien jaf li ma kienx joqghod go fih, izda il-konvenut irrifjuta li jaghtih ic-cavetta, ic-cens skada u Silvio Cilia talbu d-doppju u bidillu c-cens f'kera u il-konvenut kien accetta. Ix-xhud rega' irriafferma li kien talab il-fond lura ghaliex kien jaf li l-konvenut kien qieghed juzah bhala store. Sussegwentement il-konvenut kien baqa jmur ghand ix-xhud ihallas il-kera u ix-xhud dejjem accetta l-kera, izda kien jitolbu l-post lura u meta c-cens gie konvertit f'kera il-

perjodu ta' kera kien indefinit. Is-Sur Cilia kompla jixhed ukoll, dejjem in kontro-ezami, illi ftakar illi kien qal lill-konvenut illi xi hadd minn tal-familja tieghu kellu bzonn il-post u kien talabulu lura peress illi kien jaf illi l-konvenut ma kienx qieghed juzah bhala r-residenza tieghu.

Illi kif diga intqal, fil-5 ta' Ottubru 2001 Stella Cilia mietet, u l-fond mertu tal-kawza odjerna intiret mill-atturi. Izda jibqa fatt innegabbli illi qabel ma skada l-perjodu tac-cens originali, is-Sur Silvio Cilia kien jaf illi l-konvenut kien qieghed juza l-fond bhala store u mhux bhala residenza ordinarja u baqa jaccetta c-cens minghandu u meta skada c-cens fl-1999 is-Sur Silvio Cilia ikkonverta c-cens f'kera u dan meta kien jaf illi l-fond kien qieghed jigi uzat bhala store u mhux bhala r-residenza tal-konvenut.

Ikkunsidrat :

Illi l-azzjoni li ittiehdet mill-atturi hija sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi ghalhekk il-Qorti trid tara jekk hijiex kompetenti sabiex tisma din il-kawza.

Ikkunsidrat :

Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fid-29 ta' Settembru 1948 fl-ismijiet Gaetano Cauchi vs Dr. Tommaso Fenech noe (XXX111.1.811) intqal hekk :

"Illi ghall-ezami tal-kwistjoni jekk il-konvenut nomine ghandux titolu jew le hija kompetenti il-Qorti ordinarja u mhux il-Board u ghalhekk fuq din il-kwisjtoni l-eccezzjoni tal-inkompetenza u s-sentenza ta' l-ewwel Qorti ma hijiex bazata. Jekk umbaghad il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni illi l-eredita gjacenti ta' Domenico Vella ghandha titolu allura huwa kompetenti il-Board biex jizgombra l-konvenut nomine biex jimpedixxi ir-rilokazzjoni, izda jekk dik id-decizjoni tkun fis-sens illi l-konvenut nomine ma ghandux titolu allura l-kompetenza tibqa tal-Qorti ordinarja".

Illi f'sentenza ohra deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Antonio Cuschieri vs Antonio Camilleri fit-13 ta' Gunju 1953 (XXXV11.1.573) il-Qorti tal-Appell qalet hekk :

"In fatti gie konstantement ritenut mill-Qrati taghna illi l-Qorti ordinarja hija kompetenti biex tiehu konjizzjoni tat-talba ghall-izgumbrament tal-inkwilin ghar-raguni li dan ma ghandux titolu."

Illi dan intqal ukoll f'sentenza ohra tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Rinaldo Wismayer vs Paolo Saydon, deciza fit-30 ta' Marzu 1982, kif ukoll f'sentenza ohra fl-ismijiet Wisq Reverendu Padre Leone Zammit noe vs Antonio Farrugia et deciza fit-13 ta' Gunju 1953 (XXXV11.1.568) u sentenza ohra fl-ismijiet Richard Borg Gingell pro et noe vs Frank Caruana et.

Illi ghalhekk il-Qorti tara illi l-atturi kellhom ragun jintavolaw il-kawza odjerna quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili illi hija l-Qorti kompetenti sabiex tiddeciedi jekk il-konvenuti ghandhomx titolu validu jew le.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda tiddeciedi din l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti billi tichadha u tiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni tal-provi dwar il-mertu tal-kaz ghas-seduta tal-14 ta' Lulju, 2009 fl-10.00a.m., filwaqt li tirrizerva li tipprovdi dwar spejjez fis-sentenza finali.

< Sentenza In Parte >

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