



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 581/2009

**Patricia Galea, Carmen Bonello, u Yolanda Cann aħwa
Grech**

-vs-

Balsons Auto Parts Company Limited

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fit-12 ta' Ġunju, 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi l-esponenti aħwa Grech huma proprjetarji tal-fond ossia *garage* bin-Numru 133 (ġia enumerat 135/136) fi Triq Birkirkara, San Ġiljan.
2. Il-fond proprjeta' tal-esponenti aħwa Grech jinsab mikri għand is-soġjeta` intimata in forza ta' skrittura privata ta' lokazzjoni datata 5 ta' Mejju 1993 (Dok. "A"),

verso l-keru u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati f'dik l-iskrittura privata. Il-keru titthallas kull tlett xhur bil-quddiem, *ossia* fl-1 ta' Ġunju, fl-1 ta' Settembru, fl-1 ta' Diċembru u fl-1 ta' Marzu ta' kull sena.

3. *Ai termini* tal-klawsola numru 3 tal-imsemmija skrittura privata *il-garage fuq mikri għandu jiġi wzat bħala post ta' negozju skond kif tippermetti l-liġi.*

4. Irriżulta li s-soċjeta` intimata qed topera mill-fond proprjeta' ta' l-esponenti aħwa Grech attivita kummerċjali li ma hijiex koperta bid-debiti permessi u / jew liċenzji maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti.

5. Bis-saħħa ta' sentenza fl-ismijiet "Il-Pulizija v. Anthony Balzan" pronuncjata mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali fis-27 ta' Novembru 2008, Anthony Balzan, Direttur tas-soċjeta` intimata, instab ħati li *tramite* s-soċjeta` tiegħu qed jopera mill-fond *de quo* attivita' kummerċjali mingħajr liċenzja u / jew permess mill-awtorita' kompetenti, Dok. "B".

6. Minkejja tali kundanna s-soċjeta` intimata baqgħet topera mill-fond proprjeta' tal-esponenti aħwa Grech attivita' kummerċjali mingħajr id-debiti permessi u / jew liċenzji maħruġin mill-awtoritajiet kompetenti tant illi reġgħu ttieħdu passi kriminali fil-konfront tad-Direttur tagħha Anthony Balzan, liema proċeduri jinsabu pendenti quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali.

7. Permezz ta' ittra uffiċjali fl-ismijiet "Carmen Bonello et v. Balsans Auto Parts Company Limited" bin-Numru 1306/09 datata 30 ta' Marzu 2009 (Dok. "C") l-esponenti aħwa Grech interpellaw lis-soċjeta` intimata sabiex fi żmien ġimgħa mid-data ta' dik l-ittra tottempera ruħha mal-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 5 ta' Mejju 1993, b'mod partikolari mal-kondizzjoni stipulata fil-klawsola numru 3 tal-imsemmija skrittura, u tottjeni l-permessi u liċenzji neċessarji mill-awtoritajiet kompetenti biex topera l-attivita kummerċjali

minnha fil-preżent ġestita mill-imsemmi fond *ai termini* tal-Liġi, iżda baqgħet inadempjenti.

8. L-aġir tas-soċjeta` intimata jikkostitwixxi vjolazzjoni ta' l-obbligi kontrattwali, senjatament tal-klawsola numru 3 tal-preċitata skrittura ta' lokazzjoni, u ta' l-obbligi legali tagħha fil-konfront tal-esponenti aħwa Grech.

9. Għaldaqstant l-egħmil *ossia* nuqqas tas-soċjeta` intimata jwassal għax-xoljiment tal-lokazzjoni tal-fond proprjeta` tal-esponenti aħwa Grech favur l-imsemmija soċjeta` konċessa lilha bis-saħħa tal-iskrittura privata datata 5 ta' Mejju 1993, u l-konsegwenti żgumbrament tas-soċjeta` intimata mill-fond *de quo*.

10. Il-fatti appena esposti huma magħrufa personalment Galea.

Raġuni tat-Talba:

1. Illi kif fuq premiss is-soċjeta` intimata, inkwilina tal-fond bin-Numru 133, ġia' enumerat 135/136, Triq Birkirkara, San Ġiljan, proprjeta` tal-esponenti aħwa Grech qed topera mill-imsemmi fond attivita` kummerċjali li ma hijiex koperta bid-debiti permessi u / jew liċenzji maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti.

2. Illi dan l-aġir tas-soċjeta` intimata jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-obbligi kontrattwali u legali tagħha fil-konfront tal-esponenti aħwa Grech bħala proprjetarji tal-fond mikri lilha.

3. Illi l-egħmil *ossia* nuqqas tas-soċjeta` intimata jwassal għax-xoljiment tal-lokazzjoni tal-fond proprjeta` tal-esponenti aħwa Grech favur l-imsemmija soċjeta` konċessa lilha bis-saħħa tal-iskrittura privata datata 5 ta' Mejju 1993, u l-konsegwenti żgumbrament tas-soċjeta` intimata mill-fond *de quo*.

Talbiet:

Tgħid għalhekk is-soċjeta` esponenti għaliex għar-raġunijiet premessi ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjeta` intimata, inkwilina tal-fond bin-Numru 133, ġia' enumerat 135/136, Triq Birkirkara, San Ġiljan, proprjeta` tal-esponenti aħwa Grech, qed topera mill-imsemmi fond attivita` kummerċjali li ma hijiex koperta bid-debiti permessi u / jew liċenzji maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjeta` intimata għalhekk qed tivvjola l-obbligi minnha assunti bl-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 5 ta' Mejju 1993, senjatament il-klawsola numru 3 ta' l-imsemmi ftehim.

3. Tiddikjara u tiddetermina konsegwentement l-istess lokazzjoni terminata u xolta; u

4. Tordna l-iżgumbrament tas-soċjeta` intimata mill-fond *de quo* u dana *entro* terminu qasir u perentorju li għandu jġi lilha prefiss minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali fl-ismijiet "Carmen Bonello et v. Balsons Auto Parts Company Limited" bin-Numru 1306/09 datata 30 ta' Marzu 2009, kontra s-soċjeta` intimata, rappreżentanti ta' liema huma minn issa ngunti għas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti aħwa Grech fil-konfront tas-soċjeta` intimata.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta` konvenuta Balsons Auto Parts Company Ltd., ippreżentata fis-27 ta' Ottubru, 2009 li permezz tagħha eċċepiet:

Eċċezzjonijiet Preliminari;

Preliminarjament, il-fatt illi *trattandosi* ta' fond kummerċjali, din il-Qorti m'hijiex kompetenti *ratione materiae* li tisma' dar-rikors, iżda t-talba messha ngiebet quddiem il-Bord li Jirregola 1-Kera.

Stqarrija tal-eċċezzjonijiet fuq il-meriti tat-talba;

Fit-tieni lok is-soċjeta` qiegħda tuża l-fond “bħala post ta’ negozju skond kif tippermetti l-liġi” u kwindi ma hemmx lok li wieħed iġid li hemm xi kondizzjoni li mhux qed tiġi rispettata.

Fit-tielet lok anke jekk, *dato ma non concesso*, kien hemm ksur tal-klawsola 3 tal-ftehim, dan ma jwassalx għax-xoljiment immedjat tal-kirja, *stante* li dil-klawsola ma hijiex formulata biex tkun kondizzjoni riżoluttiva espressa u lanqas ma tista’ tiġi interpretata bħala tali *ai termini* tal-artikolu 117 tal-Kap 13.

Dikjarazzjoni tal-fatti:

1. Illi l-fatti kontenuti fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi mgħandhomx ikunu kontestati, dment li l-atturi jgħibu prova ta’ dak li qed jistqarru.
2. Illi l-fatti kontenuti fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi mhux kontestati.
3. Illi l-fatti kontenuti fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi mhux kontestati, u fil-fatt il-*garage* huwa wżat għal skopijiet ta’ negozju kif tippermetti l-liġi.
4. Illi l-fatti kontenuti fir-raba’ paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma kontestati, fis-sens illi l-fond dejjem ġie wżat bħala *garage* minn fejn jinkrew u jissewwew il-vetturi. Gara li għal perjodu qasir ħafna, is-soċjeta` konvenuta, flimkien ma’ dan in-negozju, kienet qed tara tistax tagħmel xogħol ieħor li għandu x’jaqsam mal-inġinerija, iżda dan kien għal żmien qasir u din l-attivitaa` ilha li twaqqfet.
5. Illi l-fatti kontenuti fil-ħames paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma kontestati, billi kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża, il-fatt illi hemm sentenza deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Mag. Silvio Meli) fis-27 ta’ Novembru

2008, bl-ebda mod ma jfisser li s-soċjeta` konvenuta qiegħda tikser id-dispost tal-kuntratt bejn il-partijiet.

6. Illi l-fatti kontenuti fis-sitt paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma kontestati, *stante* li ma hux minnu li l-attività` li mill-fond imsemmi qed tiġi operata xi attività` li ma tippermettix il-liġi.

7. Illi l-fatti kontenuti fis-seba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma kontestati fis-sens illi ma hux minnu li s-soċjeta` konvenuta baqgħet inadempjenti, fil-fatt kien hemm diversi ittri skambjati bejn il-partijiet, bl-atturi jirrikattaw li ser jagħmlu minn kollox sabiex ikeċċu lill-konvenuti jekk ma tiġix aċċettata rata ferm għola ta' kera. Dan l-awment ma ġiex aċċettat u din il-kawża qiegħda ssir proprju minħabba f'hekk.

8. Illi l-fatti kontenuti fit-tmien paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma kontestati, billi kif ġia' spjegat m'għandux jirriżulta li hemm ksur tal-klawsola 3 tal-kuntratt, liema klawsola wara kollox hija ferm vaga in kwantu għall-interpretazzjoni li għandha tingħata.

9. Illi l-fatti kontenuti fid-disa' paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma kontestati billi legalment, anke jekk jirriżulta li hemm ksur kuntrattwali, (ħaġa li hi kontestata) xorta waħda dan ma jwassalx għax-xoljiment tal-lokazzjoni minħabba r-raġunijiet suesposti.

10. Illi l-esponent jaf dawn il-fatti kollha personalment.

11. Illi għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Diċembru 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni wara li l-Avukati rispettivi trattaw l-istess eċċezzjoni.

Ikkunsidrat;

Illi l-eċċezzjoni hija fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' l-kawża iżda huwa l-Bord li Jirregola l-kera illi għandu din il-kompetenza. Dan *stante* li l-fond imsemmi fir-rikors huwa wieħed kummercjali.

Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini ta' l-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha; **“Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et”** (Appell 7 ta' Ottubru 1997).

Illi din il-Qorti kif preseduta ġia' kellha okkażjoni tiddeċiedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet **“Dottor Francis Saliba et vs C Boffa Company Limited et”** deċiża parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-Qorti hemmhekk għamlet referenza għall-artikolu 47 (3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta illi jgħid illi:

“Iżda l-kawzi li fihom jidhlu ... inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani u kif ukoll rral, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati...”

Illi l-Qorti qalet illi l-abbli difensur tal-konvenuti qed jargumenta illi l-persuna mħarrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim' Awla hija kompetenti biss fuq kawzi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn fondi abitati minn fondi abitati bħala residenza ordinarja tal-konvenut. Madankollu ezami tas-sub-artikolu juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konveunt irid ikun jabita fil-limiti tal-ġurisdizzjoni tal-Qorti iżda żgur mhux neċessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun ġie mħarrekk. Infatti fejn tidhol ir-residenza ordinarja l-artikolu jsemmi

ġurisdizzjoni u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti toħroġ mill-fatt li l-atturi qed jitolbu żgumbrament .

Illi huwa allura ċar għall-Qorti illi l-fatt li l-fond ikun mikri għal skopijiet kummerċjali ma jfissirx li l-kompetenza ndikata f'dan is-sub-artikolu ma tapplikax. F'dan il-każ pero' s-soċjeta' konvenuta qed teċċepixxi illi huwa l-Bord li Jirregola l-kera illi għandu l-kompetenza biex jisma' din il-kawża.

Il-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **“Victor Peralta et vs Maria Curmi et”** (8 ta' Ġunju 2005). Hija qalet fost affarijiet oħra illi *in linea* ta' principju ġenerali ġie bosta drabi deciz' illi talba għall-iżgumbrament minħabba vjolazzjoni ta' patt espress jew taċitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-liġi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan *‘contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione. (sottolinear tal-Qorti). Tale scioglimento e' di competenza della Prim Aula del Corte Civile... Lo sgombramento rientrate nella competenza della Giuta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione.* (**“Carmela Galea vs Filippo Gatt”** – Appell Ċivili – 1 ta' Ġunju 1931). Fl-istess sentenza ġew citati wkoll dawn is-sentenzi; Vol. XXXIII p I pagna 685 u 805; **“Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia”** (Appell – 4 ta' Diċembru 1957; **“Madeline Muscat vs Lina Edwardson”** (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); **“Arthur Fenech vs Michael Vella”** (Appell 16 ta' Ġunju 1992, u **“Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine”** (Appell 14 ta' April 1997).

Illi huwa ċar mit-termini tal-att promotur ta' din il-kawża li l-atturi qed jitolbu x-xoljiment tal-lokazzjoni u allura l-iżgumbrament a bażi ta' dan ix-xoljiment.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeciedi din il-kawża billi tiċhad l-ewwel eċċezzjoni u tordna t-tkomplija tal-kawża;

Kopja Informali ta' Sentenza

L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a kariku tas-soċjeta' eċċipjenti.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----