MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2010

Appell Civili Numru. 926/1989/1

Vincent Curmi u Dr. Noel Arrigo bhala amministraturi ghan-nom
u in rapprezentanza tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna u b'digriet tat-12 ta' April 2010 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Vincent Curmi bhala amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna stante li fil-mori tal-kawza Dr. Noel Arrigo ma baqax amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna wara li gie elevat ghall-Gudikatura;

il-Markiz Joseph Scicluna u b'digriet tat-12 ta' April 2010
stante l-mewt tal-Markiz Joseph Scicluna l-gudizzju gie trasfuz

f'isem Cristiane Ramsay Pergola bhala eredi universali tal-mejjet Markiz Joseph Scicluna;

Corinne Ramsay u b'digriet tat-12 ta' April 2010 stante l-mewt ta'
Corinne Ramsay il-gudizzju gie trasfuz f'isem Cristiane Ramsay Pergola bhala
eredi universali tal-mejta Corinne Ramsay;

Mignon Marshall

v.

Joseph Tabone bhala *Chairman* ghan-nom u in rapprezentanza
tal-Bank of Valletta Ltd u b'nota tad-9 ta' Ottubru 1989 l-Avukat Dr. Dominic A. Cassar assuma l-atti tal-kawza
minflok Joseph N. Tabone.

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem l-allura Qorti tal-Kummerc fit-28 ta' Awwissu, 1989 l-atturi nomine ppremettew illi permezz ta' skrittura privata tat-30 ta' Lulju, 1958 il-Markiz John Scicluna kien kera lil Scicluna's Bank is-sedi tal-istess Scicluna's Bank, u cioe` l-fondi 1/5 Palace Square, Valletta taht il-kundizzjonijiet hemm stipulati, fosthom dik (Klawsola 4) li l-inkwilin ghandu jkun prekluz milli juza l-istess fondi hlief ghall-iskop premess, cioe`, bhala sedi ta' Scicluna's Bank; illi dak iz-zmien Scicluna's Bank kellha kuntratt ta' amalgamazzjoni ma' The National Bank of Malta Ltd u ghalhekk jista' jinghad li l-kirja saret lil dan l-ahhar Bank; illi l-Kunsill ta' The Bank of Valletta approva rizoluzzjoni fl-1974 li biha ddecieda li l-attiv u l-passiv kollu ta' The National Bank of Malta Ltd. jigi trasferit lil The Bank of Valletta Ltd, u dan fil-fatt sar permezz ta' kuntratt pubblikat fit-22 ta' Marzu 1974 min-Nutar Dr Maurice Gambin; illi bi skambju ta' korrispondenza f'Marzu 1968, l-istess kirja giet estiza biex tinkorpora l-fondi 132, 133, 134 u 135 Strait Street,

Valletta; li l-atturi huma l-aventi kawza tal-wirt tal-Markiz John Scicluna; illi bhala formanti parti mill-attiv tan-National Bank kien hemm f'dik id-data l-inkwilinat tal-fondi msemmija; illi sadattant kien skada l-perjodu ta' ghaxar snin tal-lokazzjoni originali tal-1958 u l-istess lokazzjoni kienet qeghda tigi mgedda tacitament minn sena ghal sena skond id-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili; illi l-atturi, bhala aventi kawza mis-sid il-Markiz Scicluna, qatt ma taw il-kunsens taghhom ghat-trasferiment tad-dritt tal-inkwilinat lill-Bank of Valletta Ltd., anzi huma dejjem irrifjutaw li jaccettaw il-kera minghand din l-ahhar Banka; illi b'ittra tal-10 ta' Awwissu, 1974 (Dok A) l-atturi taw il-kongedo lis-socjeta` konvenuta ghal kull *buon fini* u talbu lura l-pussess tal-fondi msemmija, izda inutilment; illi minn meta sar l-imsemmi trasferiment tal-inkwilinat lill-Bank of Valletta Ltd, u anke wara l-ittra tal-10 ta' Awwissu, 1974 sallum, is-socjeta` konvenuta baqghet tokkupa l-istess fondi minghajr titolu u abbuzivament; illi diversi trattattivi ghal transazzjoni fallew; illi l-atturi sofrew u qeghdin isofru danni ngenti konsistenti f'telf ta' kera, imghax u danni ohra li jigu pruvati tul it-trattazzjoni tal-kawza minhabba l-agir tal-konvenut nomine; illi ghalkemm ufficjalment interpellat biex jillibera l-fond u jhallieh vojt f'idejn l-atturi u sabiex jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni, il-konvenut baqa' ma ghamel xejn; dan kollu premess, l-atturi nomine talbu li dik il-Qorti:

1. Prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni li l-konvenut nomine qieghed jokkupa l-fond fuq imsemmi numru 1/5 Palace Square u 132, 133, 134 u 135, Strait Street, Valletta minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dan fic-cirkostanzi u minhabba r-ragunijiet premessi;

2. Tikkundanna ghalhekk lill-konvenut nomine jizgombra mill-fond fuq imsemmi numru 1/5 Palace Square u 132, 133, 134 u 135 Strait Street, Valletta fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

3. Tiddikjara lill-konvenut nomine responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi minhabba l-okkupazzjoni abbuziva u minghajr titolu tal-istess fond mill-konvenut nomine;

4. Tillikwida d-danni hekk sofferti, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi;

5. Tikkundanna lill-konvenut nomine jhallas lill-atturi d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali ta' Marzu, 1988 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fid-9 ta' Ottubru, 1989 (fol. 21) il-konvenut nomine eccepixxa:

1. Preliminarjament illi l-atturi jridu jippruvaw it-titolu li jallegaw li ghandhom sabiex jistitwixxu din il-kawza.

2. Subordinatament u fil-mertu minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li 'ope legis' ma kien hemm l-ebda kambjament fil-persuna legali tal-kerrej u ghalhekk ma sar l-ebda trasferiment tad-dritt tal-inkwilinat kif allegat fil-premessi tal-atturi.

3. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, illi mhux minnu li l-konvenut nomine qed jokkupa l-imsemmija fondi minghajr titolu, dan ghaliex il-kirja in kwistjoni hija protetta mill-provvedimenti tal-ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kiri ta' fondi urbani – tal-ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kiri ta' fondi urbani – Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-28 ta' Marzu, 2008 billi *ex officio* iddikjarat ruhha inkompetenti *rationae materiae* li tiehu konjizzjoni tal-kawza u konsegwentement illiberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez ghall-atturi w dana wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

“Fuq hiex inhi l-kawza

“Illi dina l-kawza tirrigwarda talba ghall-izgumbrament tal-konvenuti billi qed jigi allegat li dawn qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr titolu. Il-konvenuti wiegbu li huma ghandhom titolu ta’ kera billi huma dahlu fil-vesti precedentement okkupata min-National Bank of Malta Ltd u dan permezz ta’ ligi mghoddija mill-Parlament.

“**Relazzjonijiet tal-periti legali**

“Il-Qorti kienet nominat perit legali li kien irrelata dwar it-talba attrici u dan kien ikkonkuda li l-lokazzjoni kienet wahda ta’ azjenda kummercjali u ghalhekk ma kinitx protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u minflok kienu japplikaw il-provvedimenti tal-Kodici Civili. Il-Perit Legali izda zied jghid li f’dan il-kaz ma nghatax kongedo validu bil-ligi billi l-ittra li l-attur jghid li hija l-kongedo ma timmanifestax l-intenzjoni biex il-kirja ma tigiex imgedda izda hija biss talba biex tigi terminata l-kirja ghax inkisru xi kondizzjonijiet. Ghalhekk il-perit legali ssuggerixxa li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u l-partijiet jirregolaw ruhhom ghall quddiem.

“Il-konvenuti talbu n-nomina ta’ periti addizzjonali billi ma qablux mal perit legali li l-kirja kienet wahda ta’ azjenda kummercjali, (apparti li din kienet kawzali estraneja ghat-talba fic-citazzjoni li ma messhiex giet konsidrata mill-perit legali) u rritenew li kien hemm kirja ta’ fond gheri u ghalhekk protett bil-provvedimenti tal-Kap 69.

“Il-Periti addizzjonali ma qablux ma l-ewwel perit legali u kkonkludew li l-ftehim lokatizzju ma kienx ta’ azjenda kummercjali imma kien ta’ fond. Il-proprjeta` in kwistjoni kienet taqa’ taht id-definizzjoni ta’ ‘hanut’ kif imfissra fil-Kap 69 u kellha tapplika dina l-ligi fil-perjodu ta’ rilokazjzoni. Dina l-Qorti kienet kompetenti li tiddeciedi jekk il-konvenuti ghandhomx titolu jew le, u f’dan il-kaz il-periti kkonkludew li l-konvenuti ghandhom titolu, izda biex tigi terminata dina l-lokazzjoni fuq l-allegazzjoni tal-attur li l-konvenuti kisru xi obbligazzjoni tal-ftehim lokatizzju, l-

kompetenza hija tat-tribunal specjali. Ghalhekk skond il-periti dina l-Qorti kellha tiddikjara ruhha nkompetenti.

"**Konsiderazzjonijiet**

"**Talba attrici**

"Fic-citazzjoni taghhom l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu zgumbrati mill fond numru 1/5 Palace Square u 132, 133, 134 u 135, Strait Street, Valletta <u>billi l-atturi qatt ma taw il-kunsens taghhom ghat-trasferiment tad-dritt tal-inkwilinat</u> lill konvenuti ghalhekk dawn qed jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

"Din hi t-talba fic-citazzjoni u l-kawzali li fuqha ntalab l-izgumbrament tal-konvenuti hi li huma qatt ma tawx il-kunsens taghhom ghat trasferiment tad-dritt ta' inkwilinat. Il-Qorti ma tistax tikkunsidra kawzali differenti jew estraneji ghal vera talba fic-citazzjoni li faqqsu tul iz-zmien twil (kwazi ghoxrin sena) tal-kawza jew li ma gewx sorretti bi provi li ngabu f'dana l-process.

"Hu maghruf, u anke accetat, in linea ta' principju generali, illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri (Kollez. Vol XLII pI p86). Hi wkoll regola procedurali, sostenuta mill-gurisprudenza, illi l-kawzali tad-domanda ossija r-raguni guridika tat-talba, oltre li ghandha tigi mfissra car u sewwa, ma tistax tigi mibdula jew aggunta u l-Qorti ghandha toqghod ghat-talba kif tkun giet imfissra fl-att tac-citazzjoni (Kollez. Vol. XXXIV pI p85). Dan b'mod li l-Qorti ma tistax tiddeciedi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, anke ghaliex, kif ritenut, "mhux lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni" (Kollez. Vol. XLVIII pII p777).

"**Eccezzjonijiet**

"Fl-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti wiegbu ghat-talba tal-atturi billi qalu li:

"L-atturi l-ewwel iridu jippruvaw it-titolu taghhom;

"Li ma kien sar l-ebda trasferiment tad-dritt tal-inkwilinat kif allegat mill-atturi stante li 'opre legis' ma kien hemm l-ebda kambjament fil-persuna legali tal-kerrej.

"Il-kirja in kwistjoni hija protetta mill-Kap 69.

"**Titolu tal-atturi**

"Dwar l-eccezzjoni tal-konvenuti li l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom, jirrizulta mill-provi akkwiziti li l-atturi pprovaw it-titolu taghhom permezz tad-dokumenti minnhom ezibiti (Dok H sa U). Jigi rilevata li f'kawza ghall zgumbrament ma hemmx bzonn li dina issir mill-kopropretarji kollha kif donnhom qed jimplikaw il-konvenuti fejn qed jghidu li l-atturi ma pprezentawx l-apertura tas-successjoni tal-Markiz John Scicluna fejn fost l-eredi hemm tfal naxxituri. (App Sammut vs Vella 26/10/1983) LXX1X p 2 p 499; Albani vs Scicluna App 2/6/1988; Theuma Casteletti vs Sant Manduca PA 29/1/1995; Scicluna vs Azzopardi App 3/4/1964; Gerada vs Caruana App 28/6/1973).

"**Azjenda kummercjali**

"L-ewwel perit nominat minn dina l-Qorti kien ikkonkluda li l-post in kwistjoni kien azjenda kummercjali u ghalhekk il-provvedimenti tal Kap 69 ma kienux ikopruh. Is-socjeta` konvenuta ma qablitx mal-perit li din kienet kirja ta' azjenda kummercjali imma kienet skond huma ta' fond biss. Il-periti addizzjonali qablu mal-kontestazzjoni tal-konvenuti f'dan ir-rigward.

"Il-Qorti ezaminat id-diversi noti tal-partijiet, iz-zewg relazzjonijiet u l-provi prodotti u tasal ghall konkluzjoni li effettivament il-kirja skond il-ftehim tal-1958 kienet wahda ta' fond u mhux ta' azjenda kummercjali.

"Il-ftehim tat-30 ta' Lulju 1958 kien jghid hekk (ara fol 7):

"By these presents Marquis John Scicluna….as the Landlord and Mr.Charles Lowell, in his capacity as

*Manager of Scicluna's Bank, on the other part, hereinafter referred to as the Tenant, whereby the said Landlord agrees to grant on lease and the said Tenant agrees to accept **the premises** at No 1/5 Palace Square, Valletta, **the seat of Sciclunas Bank**, for a period of ten years certain from the 1st January 1959, at a yearly rent of £ 800……*

The consistency of the premises are those as described in the original deed at para 3, dated 14th December 1945 in the records of Not.R.Frendo Randon and including the flat and rooms marked X, B and C on plan attached with the said deed…

"Illi l-ewwelnett jigi rilevat li fic-citazzjoni taghhom l-atturi ppremettew li permezz tal- skrittura in kwistjoni l-Markiz John Scicluna kien qed jikri lil Scicluna's Bank is-sedi tal-istess Scicluna's Bank, **u cioe` l-fondi** 1/5 Palace Square, Valletta. Mic-citazzjoni ghalhekk jirrizulta car li l-atturi kienu qed jirreferu ghal kirja ta' fond u mhux ta' azjenda kummercjali billi l-Markiz kien qed jikri post lill Bank u mhux bank.

"Fil-ftehim ta' lokazzjoni msemmi jirrizulta l-istess haga. Tant hu hekk li l-ftit kondizzjonijiet li gew stipulati fil-ftehim huma kollha relatati mal-fond oggett tal-kirja u fl-iskrittura nghatat deskrizzjoni tal-oggett tal-kirja bhala fond. Fil-fatt jirrizulta wkoll li meta zdiedu l-ambjenti mikrija ma' dawk li diga kienu l-oggett tal-kirja originali giet awmentata l-kera minhabba f'hekk u ghal ebda raguni ohra.

"L-avvjament kien diga jappartjeni lill kerrej originali fil-1958 cjoe Scicluna's Bank u ghalhekk ma kienx ser jinkera l-avvjament lilha stess. Inoltre kieku veramanet kienet qed tinkera azjenda din ma kienx tinkera ghal £800 u kienu jissemmew kondizzjonijiet dwar l-azjenda kummercjali u kif kellha tigi regolata.

"Il-fatt li parti mill-fond kien diga mrawwem bhala post minn fejn jopera Scicluna's Bank ma jfissirx li l-ftethim li sar fil-1958 kien bil-fors ta' *business concern*. F'kazijiet bhal dawn wiehed irid jezamina x'kienet l-intenzjoni tal-

kontraenti biex jistabilixxi x'kien il-veru oggett tal-kuntratt, u mhux jimxi fuq il-premessa li ghax l-fond hu uzat bhala hanut meta l-kirja hija ta' azjenda kummercjali.

"Skond l-Art. 1002 tal-Kodici Civili, meta l-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu fiz-zmien li sar il-kuntratt hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni u allura "l-interpreti ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi" (Kollez Vol XXXVI pI p191). B'eccezzjoni ghal din ir-regola jinsab dettat fl-Artikolu 1003 tal-istess Kodici illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet.

"Fil-kaz in ezami l-intenzjoni tal-partijiet tidher car mill-ftehim ta' lokazzjoni kif gie spjegat aktar 'l fuq u f'dan il-process ma ngabet l-ebda prova mill-atturi li l-intenzjoni tal-kontraenti kienet li l-kirja tkun ta' azjenda kummercjali.

"Ghalhekk il-Qorti taqbel mal-periti addizzjonali li l-kirja ma kienitx ta' azjenda kummercjali.

"**Hanut**

"Il-konvenuti qed jissottomettu li bank ghandu jigi konsidrata bhala hanut a fini tal-Kap 69 u la darba l-fond in kwistjoni huwa hanut dan hu protett taht il-Kap 69 u konsegwentement dina l-Qorti mhiex kompetenti *rationae materiae*.

"Min-naha l-ohra l-atturi qed jippretendu li ufficji bhal dawk ta' bank mhumiex hanut ghalhekk mhux protetti taht il-Kap 69 u minflok japplikaw il-provvedimenti tal-Kodici Civili. Ikomplu jargumentaw li la darba huma taw il-kongedo lill-konvenuti, l-Qorti ghandha tilqa' t-talba taghhom ghal iz-zgumbrament tal-konvenuti.

"L-atturi ghamlu riferenza ghas-sentenza Moore vs Calleja App 7/11/1938 fejn skond huma jirrizulta car minn dina s-sentenza li taht il-kelma '*shop*' jinsabu komprizi l-positijiet kollha fejn jigi ezercitat il-kummerc, izda mhux ukoll dawk

li huma biss attinenti ghal kummerc, bhal ma huma l-istabbilimenti ta’ banek jew ufficcji tan-negozjanti.

“A skans ta’ ripetizzjoni, l-Qorti taghmel riferenza ghas-siltiet mid-dibattiti li jissemmew fis-sentenza fuq riferita ta’ Moore vs Calleja u ghas-siltiet l-ohra li gew riprodotti fir-rapport tal-periti addizzjonali a fol 9 sa 11 tar-rapport taghhom.

“Illi skond gurisprudenza tal-Qrati taghna, ‘bit-termini, “arti” jew “sengha” l-legislatur ried ikopri kull xorta ta’ attivita` ekonomika tal-bniedem li setghet titqies li kienet mezz ta' ghixien tieghu jew li tirrendilu qliegh jew profitt u hi f’din id-direzzjoni li tendiet bl-interpretazzjoni ricenti tal-art. 2. Hekk allura gustament it-terminu “hanut” gie estiz minn dak is-sinifikat tradizzjonali ta’ xiri u bejgh ta’ oggetti ghal dak anqas ovvju tal-prestazzjoni ta’ servizzi, kemm dawk bl-opra tal-idejn kif ukoll bl-opra tal-mohh. It-terminu “negozju” gie allura jfisser mhux biss l-operazzonijiet kummercjali li l-kelma ordinarjament kienet konsidrata li tfisser imma wkoll dawk l-operazzjonijiet l-ohrajn kollha tal-attivita` tal-bniedem illi jimporta l-ghoti ta’ servizz kontra pagament ta’ kull indole u natura’. (App Inf.JSP Baldacchino vs Caruana 28/12/2001).

“Skond il-ligi taghna kull operazzjoni bankarja hija definita bhala att ta’ Kummerc (ara Artikolu 5 tal-Kodici tal-Kummerc Kap 13) u ghalhekk taqa’ taht id-definizzjoni tal-ligi fl-artikolu 2 tal-Kap 69 fejn il-kelma “hanut” tfisser fond mikri principalment ghall-bejgh ta’ oggetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta is-suq, mahzen u fond b’licenzja ghall-bejgh ta’ mbejjed u spirti, jew hwejjeg tal-ikel jew ta’ xorb, sala ta’ cine jew fond iehor principalment uzat ghal xi arti jew sengha jew bhala kazin”.

“Il-bank ghalhekk hu nkluz fid-definizzjoni ta’ hanut. Il-proprjeta` mikrija ma kienitx intiza biex tintuza bhala semplici ufficcju jew centru amministrattiv imma bhala s-sede minn fejn jopera l-bank u jaghmel il-kummerc u jinqdew il-kljenti (u mhux biss bhala ufficcju legali).

“Ghalhekk la l-proprjeta` taqa’ taht id-definizzjoni ta’ hanut kellha tapplika l-ligi taht il-Kap 69 fil-perjodu ta’ rikolkazzjoni.

“**Eccezzjoni nkompetenza**

“Il-konvenuti rriferew ghall-inkomptenza ta’ dina l-Qorti *rationae materiae* fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom (a fol 66). Il-Perit legali u anke l-periti addizzjonali hadu in konsiderazzjoni dina l-eccezzjoni ghalkemm mhux formalment sollevata u dana fid-dawl tal-ligi u gurisprudenza recenti fejn gie accettat li Qorti tiehu konjizzjoni ta’ eccezzjonijiet li jkunu gew sollevati waqt trattazzjoni ta’ kawza u anke f’nota ta’ sottomissjonijiet anke jekk ma jkunux gew formalizzati fil-forma ta’ eccezzjoni. (Ara Services Ltd vs Zammit 29/1/1999 App Inf). Din il-Qorti taghmel ukoll riferenza ghal art 774(b) tal-Kap 12 u ghas-sentenza PA (JSP) Deguara vs Saliba tal-20 ta’ Frar 1992 fejn gie deciz li Qorti tista’ u ghandha tiddikjara lilha nnifisha nkompetenti rationae materiae anke ex officio meta tali inkompetenza tirrizultalha.

“**Bla titolu**

“L-atturi talbu l-izgumrament tal-konvenuti ghax qed isostnu li dawn qed jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi billi huma ma kienux taw il-kunsens taghhom ghat-trasferiment tal-inkwilinat.

“Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet: Rev. H. Abela noe vs J. Brown", deciza fl-20 ta' Jannar 1993, qalet fost affarijiet ohra li :

"Huwa minnu li huma l-Qrati ordinarji li huma kompetenti li jiehdu konjizzjoni ta' kwistjonijiet jekk l-inkwilin ghandhux titolu jew le biex jiddetjeni fond, <u>imma la darba jigi stabbilit li titolu jezisti ghalkemm jista jigi terminat</u>, dik it-terminazzjoni tista biss tigi deciza mill-Bord li jirregola l - kera."

“Dwar l-interpretazzjoni ta’ xi tfisser “okkupazzjoni bla titolu” kif referenzjat fis-sentenza fl-ismijiet “Carmelina

Camilleri et -vs- Paul Mifsud et", Appell, Sede Inferjuri, 12 ta' Awwissu 1994, din l-espressjoni "timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kienetx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abuzivament bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament, liema llegalita` pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza". ("Grima vs Frendo" deciza mill-App. Inf. fil 2 ta' Awwissu 1994).

"Illi mill-provi prodotti jidher car li ma jistax jinghad li l-konvenuti m'ghandhomx titolu. Biss biss il-konvenuti jistghu jghidu li huma ghandhom titolu ope legis mehud in konsiderazzjoni l-kontenut tal-att pubbliku tat-22 ta' Marzu 1974 fl-Atti tan-Nutar Maurice Gambin u l-Att 45 tal-1973 kif emendat bl-Att 9 tal-1974 u li ghalhekk bl-ebda mod ma jista' jinghad li qeghdin hemm abuzivament jew illegalment u kontra l-ligi.

"Kwistjonijiet li huma intizi biex jattakkaw dan it-titolu ma jistghux jaghmlu tajjeb biex jirradikaw il-gurisdizzjoni ta' dina l-Qorti la darba t-talba tkun bazata fuq in-nuqqas ta' titolu, u jkun jirrizulta li hemm titolu.

"Dina l-Qorti m'ghandhiex kompetenza biex titratta t-talba ghar-ripreza tal-fond, u biex jigi attakkat jew impunjat it-titolu tal-konvenut, dan ma jistax isir f'dina l-kawza. Lanqas ma tista dina l-Qorti tidhol f'kawzali ohra sollevati fil-kors tal-kawza, (bhal per ezempju jekk il-fond kellux jintuza bhala sede tas Scicluna's Bank) fejn qed jigi allegat li nkisru kondizzjonijiet ohra tal-lokazzjoni.

"**Drittijiet fundamentali.**

"L-atturi jsostnu li c-cessjoni tal-inkwilinat apparti li skond huma kienet in vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja, din ma gietx salvata legislativament bl-artikolu 12(2)(c) tal Att 45/1973 kif emendat bl-att 9/1974 u kieku wiehed kellu jaccetta li dina c-cessjoni giet hekk salvata legislativament l-istess dina kienet tivvjola d-drittijiet tal-atturi ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u kienet tammonta ghall esproprjazzjoni minghajr hlas ta' kumpens.

"Il-Qorti tirrileva li jekk din il-ligi tilledix id-drittijiet fundamentali tal-atturi ma tistax tigi trattata f'dawn il-proceduri fejn il-Gvern mhux parti in kawza. Kif gie deciz fil-kawza PA V. Cassar vs S. Schembri noe deciza 7/5/1999, fejn il-punt kostituzzjonali mqajjem ikun jinvolvi li l-legittimu kontradittur biex jirrispondi ghall-allegata vjolazzjoni tad-dritt fondamentali ma jkunx il-parti konvenuta, il-procedura kostituzzjonali ghandha necessarjament tkun separata u distinta minn dik li fiha jkun qed jigi nvestit il-mertu ta' gurisdizzjoni ordinarja. Dan ikun rikors li jippromuovi gudizzju separat in kwantu l-mertu u l-finalita` tieghu huma divers minn dak ta' din l-azzjoni anke jekk huma ovvjament konnessi. F'dan il-kaz il-konvenuti mhumiex il-legittimi kontradittturi diretti biex iwiegbu ghall-allegata nkostituzzjonalita` tal-ligi li l-atturi jridu jattakkaw."

L-appell tal-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors ipprezentat fis-16 ta' April, 2008 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tipprovdi billi filwaqt li thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tiddeciedi finalment din il-kawza billi tilqa' t-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

Il-bank konvenut ipprezenta risposta fis-6 ta' Mejju 2008 fejn talab li ghar-ragunijiet hemm moghtija l-appell jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti.

Ikkunsidrat:

Dawn il-proceduri jikkoncernaw talba ghall-izgumbrament tal-konvenut nomine mill-fond numru 1/5 Palace Square u 132, 133, 134 u 135, Strait Street, Valletta li l-atturi jghidu li l-bank konvenut qieghed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Saret ukoll talba sussidjarja ghal-likwidazzjoni ta' u kundanna ghal hlas ta' danni minhabba l-okkupazzjoni abbuziva u minghar titolu tal-istess fondi da parti tal-Bank konvenut.

Jirrizulta li bi skrittura privata tat-30 ta' Lulju, 1958 il-Markiz John Scicluna kien kera lil Scicluna's Bank, li dak iz-zmien kellu ftehim ta' amalgamazzjoni man-National Bank of Malta, il-fond bin-numru 1/5 Palace Square, Valletta fejn l-istess Scicluna's Bank kellu s-sedi tieghu, u dan skond il-pattijiet u kondizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura, fosthom li l-inkwilin ikun prekluz milli juza l-istess fond hlief bhala sedi tal-istess Bank. Wara skambju ta' korrispondenza f'Marzu 1968 l-istess kirja giet estiza biex tinkorpora l-fondi bin-numru 132, 133, 134 u 135 Strait Street, Valletta.

Wara li skada t-terminu originali, il-kirja baqghet tiggedded tacitament, biss meta fl-1974, wara rizoluzzjoni mehuda mill-Kunsill tal-Bank of Valletta, l-attiv u l-passiv ta' The National Bank of Malta gie trasferit lill-istess The Bank of Valletta Ltd, l-atturi, bhala aventi kawza tal-Markiz John Scicluna, taw il-kongedo lis-socjeta` konvenuta b'ittra tal-10 ta' Awwissu, 1974 billi hassew li kien sar trasferiment tal-kirja tal-fondi fuq imsemmija lill-Bank of Valletta Ltd minghajr il-kunsens taghhom. B'dana kollu l-bank konvenut baqa' jokkupa l-fondi in kwistjoni u ghalhekk saret din il-kawza.

Waqt it-trattazzjoni quddiem l-ewwel Qorti qamet il-kwistjoni jekk il-kirja in kwistjoni kinitx ta' fond gheri u konsegwentement protetta bil-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif qed isostni l-bank konvenut jew jekk din kinitx kirja ta' "azjenda kummercjali" kif bdew isostnu l-atturi u konsegwentement regolata bil-provvedimenti tal-Kodici Civili. Il-Prim Awla tal-Qorti Civili kienet hatret Perit Legali biex jassistiha, dan ikkonkluda favur it-tezi tal-atturi bil-konsegwenza li l-protezzjoni moghtija bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma kinitx applikabbli. Gew mahtura periti perizjuri, li tnejn minnhom gew sostitwiti minhabba li gew elevati ghall-gudikatura, li waslu ghall-konkluzjoni opposta u cioe` li l-kirja kienet protetta a tenur tal-Kap 69. L-ewwel Qorti abbraccjat il-parir tal-periti perizjuri u konsegwentement iddikjarat ruhha inkompetenti *rationae materiae* u illiberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

L-appell tal-atturi necessarjament huwa bazat fuq dan l-aspett tal-kwistjoni, u qed isostnu:

a) Li l-ewwel Qorti ghazlet li timxi fuq is-sottomissjonijiet tal-periti perizjuri u skartat ir-rapport tal-ewwel perit meta kien biss dan tal-ahhar li sema’ x-xiehda u s-sottomissjonijiet tal-partijiet. Huma ghalhekk jissottomettu li l-ewwel Qorti messha strahet iktar fuq il-konkluzjonijiet tal-ewwel perit mhux biss minhabba l-fatt li kien sema’ x-xiehda direttament izda anke mill-analizi aktar logika li ghamel.

b) Li, kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, il-ftehim tat-30 ta’ Lulju, 1958 kien juri bic-car li l-kirja ma kinitx semplicement ta’ fond izda ta’ azjenda kummercjali.

c) Illi fi kwalunkwe kaz il-fond in kwistjoni ma kellux jitqies bhala hanut ai termini tal-ligi u allura l-Kap 69 ma japplikax.

d) Illi kien hemm provi bizzejjed li juru li l-kirja in kwistjoni kienet ta’ azjenda kummercjali.

Ikkunsidrat:

Trattata l-eccezzjoni tal-inkompetenza tal-qorti ordinarja, din il-Qorti tosserva li l-ewwel perit fuq imsemmi fir-rapport tieghu pprezentat fis-17 ta’ Marzu, 1999 kien esprima ruhu bil-mod segwenti: “*L-esponent, pero`, ma jarax kif din l-eccezzjoni tista’ tigi milqugha, u dan peress li huwa car u inkontradett mill-provi, li l-kirja in kwistjoni ma kienetx wahda ta’ “bare premises”, izda ta’ “business concern”. Il-post in kwistjoni kien adibit bhala sede tas-Scicluna’s Bank, u kien armat u attrezzat, inkluz provdut b’licenzja, biex jigi uzat bhala Bank u inkera bi skop preciz li jitkompla jintuza bhala Bank. La darba l-kirja ma kinitx ta’ “bare premises”, il-fond mhux protett mil-ligi specjali tal-kera.*”

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet pprezentata mill-atturi fil-21 ta’ Ottubru, 2004 (fol. 113) dawn, filwaqt li kkoncedew li l-

ftehim tan-1958 "kien wiehed pjuttost *sui generis*," ikkummentaw hekk: *"Meta dahal n-National Bank of Malta fil-fond dan hadu bhala s-sede tas-Scicluna's Bank bl-attrezzi kollha ta' go fih fl-isfond tal-amalgazzjoni tal-banek. Ghalhekk huwa evidenti li l-Bank ma kienx qieghed jinkrielhu fond gheri imma wiehed avvjat bil-goodwill li dak l-avvjament igib mieghu. Hija sinotmatika jekk mhux deciziva f'dan il-kuntest il-kondizzjoni li n-negozju mill-fond kellu jibqa' [jigi] gestit taht l-isem "Scicluna's Bank" inserita fil-ftehim tal-lokazzjoni.*"

Fir-rapport tal-Periti Perizjuri (fol. 135 *et seq*) insibu dan li gej: "*Minn qari tac-citazzjoni jidher bic-car li l-atturi kienu qeghdin jikkontemplaw kirja ta' fond u mhux ta' azjenda kummercjali. Tant hu hekk li fil-premessi tac-citazzjoni jaghmlu riferenza ghall-fondi u qatt ghall-azjenda kummercjali. It-talba ghar-ripreza tal-proprjeta` tidher li hija bazata fuq il-kawzali li* ***l-inkwilinat tal-fond giet assenjata lis-socjeta` konvenuta minghajr il-permess tas-sidien.*** *Fil-fatt wahda mill-premessi tac-citazzjoni hi li permezz ta' ittra datata 10 ta' Awwissu 1974 is-socjeta` konvenuta inghatat congedo u nfurmatha li ser jibdew proceduri gudizzjarji* ***"for (1) retaking possession of the premises at Valletta, as a consequence of the <u>assignment of the lease</u> without the express consent of the landlord."*** *F'din l-ittra imkien ma jissemma' li l-kirja hija ta' azjenda kummercjali ……*". Aktar l-isfel fl-imsemmi rapport (fol. 140) l-istess periti perizjuri ghamlu is-segwenti osservazzjoni: "*Mill-ftit provi li tressqu, kif tajjeb argumentat is-socjeta` konvenuta, jidher li l-azjenda kummercjali kienet tappartjeni lill-kerrej originali cioe` Scicluna's Bank.*" Fis-sentenza appellata jidher li l-ewwel Qorti fehmet u apprezzat il-portata ta' din l-ahhar kostatazzjoni li ghamlu l-periti perizjuri billi fil-pagna (9) tal-istess sentenza (fol. 286 tal-process) ghamlet is-segwenti osservazzjoni relevantissima ghad-dibattitu in kwistjoni: "*L-avvjament kien diga jappartjeni lill-kerrej originali fil-1958 cioe` Scicluna's Bank <u>u ghalhekk ma kienx ser jinkera l-avvjament lilha stess.</u>*" (enfazi ta' din il-Qorti). *Di piu* l-istess Qorti, fuq l-istess vena kompliet hekk: "*Inoltre kieku verament kienet qed tinkera azjenda din ma kinitx tinkera ghal LM800 u kienu jissemmew*

kondizzjonijiet dwar l-azjenda kummercjali u kif kellha tigi regolata."

Din il-Qorti wara li hadet konjizzjoni tal-provi kollha prodotti, inkluz u partikolarment li skrittura tal-1958, hija tal-fehma li d-decizjoni tal-ewwel Qorti fis-sens li din ma kinitx kirja ta' "azjenda kummercjali" izda ta' fondi, kienet wahda korretta. Jigi osservat li l-azjenda li kienet iggib l-isem ta' Scicluna's Bank, ghalkemm proprjament appartenenti lill-sid il-fond 1/5 Palace Square, Valletta, kellha personalita` guridika taghha indipendenti mill-istess sidien tal-azjenda. Kien ghalhekk legalment possibbli li l-Markiz John Scicluna, *qua* sid il-fond, jidhol f'negozjati dwar il-kiri tal-istess fond, proprjeta` tieghu, mas-Scicluna's Bank. Meta huwa ghalhekk ta b'kiri l-fondi in kwistjoni huwa bl-ebda mod ma kien qed jirrilaxxa jew icedi d-drittijiet tieghu fuq l-azjenda maghrufa bhala Scicluna's Bank izda kien qieghed jirrikonoxxi titolu ta' lokazzjoni fuq fond minn fejn dik l-azjenda kellha tkompli tigi gestita. Din il-Qorti ma tara ebda relazzjoni bejn dak li sehh bl-iskrittura tal-1958 u l-avvjament tas-Scicluna's Bank. Dan baqa' apparti, u kull ma gara dak inhar kien li l-azjenda akkwistat titolu ta' lokazzjoni fuq fond li qabel ma kellhiex, forsi billi dan ma kienx mehtieg precedentement, billi kien hemm 'konfuzjoni' bejn sid l-azjenda u sid il-fond stante li kienu "one and the same person". Il-fatt li l-fond kien adibit bhala bank, bl-attrezzi kollha li dan in-negozju jehtieg, huwa totalment irrilevanti nkwantu l-Bank, *qua* azzjenda kummercjali, zamm dak kollu li kien tieghu, mentri il-Markiz John Scicluna ikkonceda b'titolu ta' kera l-istess fond minn fejn l-bank kien jiggestixxi n-negozju tieghu minghajr ebda rifless fuq l-azjenda nnfisha. Isegwi li l-ewwel u t-tieni aggravji ma jirrizultawx gustifikati u konsegwentement qed jigu michuda.

Ikkunsidrat:

Fit-tielet aggravju mressaq mill-appellanti qed jigi sottomess li, anke jekk ghall-grazzja tal-argument il-kirja ma kinitx ta' azjenda kummercjali, l-istess kirja ma tistax dgawdi mill-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta

nkwantu l-fond in kwistjoni ma jaqax taht id-definizzjoni ta' "*hanut*".

Fuq dan l-aspett tal-kwistjoni fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti wara li ghamlet referenza ghal dak li ntqal fir-rapport tal-periti perizjuri kompliet hekk: "*Illi skond gurisprudenza tal-Qrati taghna, bit-terminu 'arti' jew 'sengha' l-legislatur ried ikopri kull xorta ta' attivita` ekonomika tal-bniedem li setghet titqies li kienet mezz ta' ghixien tieghu jew li tirrendielu qliegh jew profitt u hi f'din id-direzzjoni li tendiet l-interpretazzjoni recenti tal-art. 2. Hekk allura gustament it-terminu "hanut" gie estiz minn dak is-sinifikat tradizzjonali ta' xiri u bejgh ta' oggetti ghal dak anqas ovvju ta' prestazzjoni ta' servizzi, kemm dawk bl-opera tal-idejn kif ukoll bl-opera tal-mohh. It-terminu "negozju" gie allura jfisser mhux biss l-operazzjonijiet kummercjali li l-kelma ordinarjament kienet konsidrata li tfisser imma wkoll dawk l-operazzjonijiet l-ohrajn kollha ta' attivita` tal-bniedem illi jimporta l-ghoti ta' servizz kontra pagament ta' kull indole u natura"* (App Inf. JSP **Baldacchino v. Caruana** 28/12/2001).

Fir-rikors tieghu l-appellanti jghidu li: "*Il-fatt li 'hanut' jista' jigi interpretat f'sens wiesgha li jinkludi, kif qalet l-ewwel Qorti, 'dawk l-operazzjonijiet l-ohrajn kollha tal-attivita` tal-bniedem illi jimporta l-ghoti ta' servizz kontra pagament ta' kull indole u natura' ma jfissirx illi l-kera tal-fond bhala sede ta' Scicluna's Bank kien kera ta' hanut …..*". B'risposta ghal dan il-Bank appellat ighid: "*Huwa inkoncepibbli kif l-appellanti iqisu Bank bhala li mhux post fejn jigi ezercitat il-kummerc meta proprju l-Artikolu 5 tal-Kodici tal-Kummerc jelenka t-transazzjonijiet bankarji bhala 'objective acts of trade' u allura jekk il-legislatur ried jipproteggi stabbilimenti kummercjali bid-dispost tal-Kap. 69, b'liema ragunament jistghu l-appellanti jsostnu illi tali bank ma kienx hanut fid-definizzjoni tal-ligi?"*

Din il-Qorti hija tal-fehma li mill-insenjament fis-sentenza **Baldacchino v Caruana**, hawn fuq citata, jidher car li l-protezzjoni li l-Kap. 69 jaghti lil hwienet jestendi wkoll ghal banek billi dawn, in kwantu fihom jigu ezercitati atti ta' kummerc, ghandhom jidhlu taht din id-definizzjoni billi n-

negozju gest mill-banek huwa kompriz f'dawk "*l-operazzjonijiet l-ohrajn kollha tal-attivita` tal-bniedem illi jimporta l-ghoti ta' servizz kontra pagament ta' kull indole u natura".*

Dan l-aggravju, ghalhekk, ma jirrizultax gustifikat.

Ikkunsidrat:

Fir-raba' aggravju mressaq mill-atturi appellanti qed jigi sottomess li l-ewwel Qorti qatt ma kien messha ddikjarat ruhha inkompetenti *rationae materiae* billi kien hemm provi ampji li l-kirja kienet ta' azjenda kummercjali u certament mhux ta' hanut. Din il-Qorti, in vista ta' dak li nghad hawn fuq fir-rigward tal-aggravji l-ohra, ma tarax li ghandha l-htiega li terga' tezamina dawn l-aspetti tal-kwistjoni u a skans ta' ripetizzjoni taghmel riferenza ghal dak hawn fuq espost.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija, l-appell tal-atturi qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez kontra l-atturi appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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