MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-7 ta' April, 2011

Appell Civili Numru. 80/2010/1

Rikors numru 80/2010/GG fl-ismijiet: -

Maria Dolores Bacic, Samuel *sive* Sammy Cauchi u Patricia Debrincat u f'isimha u f' isem ohtha l-imsiefra Hilda Streitz.

vs.

Reno Store Company Limited.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Fit-13 ta' Ottubru 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord;

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti :

Illi huma proprjetarji tal-fondi 36, Triq Guze' Pace Hamrun u 96/98 Triq Guze Pace Hamrun,

Illi l-imsemmija zewg fondi gew mikrija lis-socjeta intimata minn missier ir-rikorrenti, illum mejjet, permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 15 ta' Mejju 1995, u dan ghal skopijiet strettament kummercjali;

Illi din il-lokazzjoni inghatat "Ghal perjodu ta' hmistax-il sena dekorribbli mil-lum stess";

Illi l-perjodu lokatizju pattwit kellu kwindi jaghlaq fl-14 ta' Mejju 2010, u ghalhekk fl-ewwel ta' Jannar 2010 din il-lokazzjoni kienet ghadha fil-perjodu originali taghha;

*Illi essendo lokazzjoni illi tinkwadra ruhha fil-parametri tal-***artikolu 1531 I tal-Kap 16***, stante illi (a) bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, (b) saret ghal zmien determinat ta' 15-il sena, li fl-ewwel ta' Jannar 2010 kien ghadu ghaddej il-perjodu originali u 4) ma kinetx giet imgedda bil-ligi, din kellha tkompli biss ghall-perjodu determinat fil-kuntratt;*

Illi ladarba l-perjodu miftiehem ghalaq fl-14 ta' Mejju 2010, il-lokazzjoni giet itterminata dakinhar u kwindi entambi l-proprjetajiet ghandhom jigu ritornati lill-esponenti;

Illi ghalkemm debitament avzata b'dan, u mitluba sabiex trodd lura l-proprjetajiet de quo, is-socjeta` ntimata baqghet inadempjenti u ghadha sa llum fil-pussess taghhom abbusivament;

Illi fil-fehma tal-esponenti s-socjeta' intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti;

*Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-disposizzjonijiet tal-***artikolu 16A tal-Kap 69*** sabiex it-talbiet tal-esponenti jigu decizi bid-dispensa tas-smigh;*

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni illi dan il-Bord jidhirlu xieraq, l-esponenti jitolbu umilment lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara l-lokazzjoni tal-fondi 36 Triq Guze Pace Hamru, u 96/98 Triq Guza Pace Hamrun favur is-socjeta' intimata bhala maghluqa;

2. Jordna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan il-Bord, jizgombra mill-Kopja imsemmija zewg fondi 36, Triq Guze Pace Hamrun u 96/98 Triq Guze Pace Hamrun u jirritorna l-pussess battal taghhom lill-esponenti;

*3. Jiddeciedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-**artikolu 16A tal-Kap 69**;*

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata, b'riserva ghad-danni kollha subiti u li ghad jistghu isofru l-esponenti minhabba l-agir abusiv tas-socjeta' intimata;

Ra illi s-socjeta` intimata kienet debitament notifikata bir-rikors promutur kif ukoll bl-avviz tas-smigh, kif ukoll illi rapprezentanta tas-socjeta' intimata kienet debitament prezenti u assistita meta ssejhet il-kawza;

Ra l-verbal tas-seduta tallum, fejn il-Bord, wara li sema` lir-rikorrenti bil-gurament u lid-difensuri tal-partijiet iddecieda li ma kien hemm ebda raguni ghaliex m'ghandux jipprocedi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smigh skont l-**artikolu 16A tal-Kap 69**;

Ikkonsidra:

Illi wara li ezamina r-rikors guramentat u semgha bil-gurament lir-rikorrenti jiddikjara illi ma kien ebda kambjament mill-prezentata tar-rikors sal-lum;

*Peress illi fic-cirkostanzi t-talba kif dedotta fir-rikors tidher gustifikata u jidher ukoll li hemm lok li s-sentenza tinghata bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-**artikolu 16A tal-Kap 69**;*

Ghalhekk ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif ravvizati fir-rikors promutorju u jawtorizzahom jirriprendu l-fondi de quo fi zmien xahar (1) millum waqt liema zmien l-intimat ghandu jizgombra u jhallih vakanti ghal-libera ripresa mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Rat ir-rikors ta' appell tas-socjeta` konvenuta Reno Store Company Limited fejn talbet li (a) prevja li tiddikjara nulla s-sentenza indikata moghtija fit-13 ta' Ottubru 2010 minhabba li din ma nghatatx fil-miftuh, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u *occorrendo* li din it-talba tigi michuda; (b) Thassar u tirrevoka d-digriet moghti mill-Bord tal-Kera tat-13 ta' Ottubru 2010 fejn dan ordna l-isfilz tan-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` appellanti u konsegwentement tammetti l-istess in atti; (c) Thassar u tirrevoka dak il-kap tas-sentenza fejn il-Bord iddecieda li s-socjeta` appellanti ma kellhiex eccezzjonijiet x'taghti in kontrotrattazzjoni ghat-talbiet ta' l-appellati; (d) Thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord indikata fejn din akkoljiet it-talbiet rikorrenti u ipprefegiet terminu sabiex l-istess socjeta` tizgombra mill-istess fond indikat jew occorendo jidhrilha l-kaz tirrimandi l-atti ta' dan il-process lura lill-Bord sabiex wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet li trid tivvanta s-socjeta` intimata tiddeciedi l-kaz fil-mertu.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati datata 2 ta' Novembru 2010 a fol. 7 tal-process fejn sostniet li l-appell tas-socjeta` intimata huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt jekk hux addirittura frivolu u vessatorju fil-konfront tal-esponenti, li kwindi ghandu jigi respint fl-*intier* tieghu bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` appellanti.

Rat li dan l-appell gie appuntat ghas-smigh ghat-22 ta' Frar 2011 u wara li d-difensuri tal-partijiet trattaw il-kaz, gie differit ghas-sentenza ghas-7 ta' April 2011.

Rat l-atti kollha relattivi.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan huwa appell minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li tat is-sentenza taghha fl-ismijiet premessi a bazi tal-**artikolu 16 A tal-Kap. 69** fejn sostniet li ma kien hemm ebda raguni ghaliex il-Bord ma ghandux jipprocedi sabiex jiddeciedi l-kawza b'dispensa tas-smigh tal-kawza skond l-imsemmi artikolu u allura laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u pprefigga terminu ta' xahar sabiex is-socjeta' intimata tizgombra mill-fondi *de quo.*

Illi in vista tal-fatt li l-ewwel aggravju gie irtirat mis-socjeta' appellanti kif jidher mill-verbal datat 22 ta' Frar 2011 ghalhekk dan l-appell odjern huwa biss fis-sens (2) li ntalbet ir-revoka tad-digriet datat 13 ta' Ottubru 2010 fejn giet sfilzata nota ta' osservzzjonijiet tas-socjeta' intimata; (3) thassar u tirrevoka l-istess sentenza fejn gie deciz li s-socjeta' appellanti ma kellhiex eccezzjonijiet x'taghti; (4) thassar l-istess sentenza fejn gie ordnat l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-fondi de quo b'dan li l-atti jigu rinvjati lura sabiex il-Bord jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet sollevati u tigi deciza l-kawza fil-mertu.

Illi l-ewwel aggravju f'din is-sentenza huwa fis-sens li ma kellux ikun hemm l-isfilz mill-Bord li Jirregola l-Kera tan-nota ta' osservazzjonijiet bid-digriet datat 13 ta' Ottubru 2010 u dan ghaliex l-istess hija permessa skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 16 A (5) tal-Kap. 69** u din il-Qorti qed takkolji dan l-aggravju u dan in vista' ta' dak provdut fl-ahhar parti tal-imsemmi artikolu li jipprovdi li:-

"L-intimat jista' jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu biex jikkontesta l-procediment li jkun beda r-rikorrent minhabba f'irregolarita' jew inapplikabbilita' permezz ta' nota li ghandha tigi pprezentata fir-registru tal-Bord jew matul is-smigh".

Illi jirrizulta li s-socjeta' hawn appellanti u intimata fil-proceduri quddiem il-Bord ipprezentat nota fis-6 ta' Awissu 2010 u din giet sfilzata b'digriet datat 13 ta' Ottubru 2010, izda din il-Qorti thoss li kif inhi l-ligi dan ma kellux ikun il-kaz anke jekk il-ligi tirrferi ghal "nota', mentri

s-socjeta' rikorrenti pprezentat "nota ta' osservazzjonijiet". B'hekk dan l-aggravju qed jigi milqugh.

Illi fil-mertu qed jinghad li gie ppruvat li *prima facie* s-socjeta' rikorrenti kellha eccezzjonijiet validi x'taghti u ghalhekk kellha tinghata l-opportunita' li tressaq l-eccezzjonijiet taghha u l-Bord ma kellux ghalhekk jaghti d-decizjoni dwar it-talbiet tar-rikorrenti quddiemu b'dispensa tas-smigh tal-kawza. Jigi enfasizzat li din il-Qorti ghandha l-poter li tirrevedi d-diskrezzjoni li ezercitat l-ewwel Qorti, b'mod li tara li din tigi applikata fil-parametri tal-ligi u hawn issir riferenza ghas-sentenzi **"Joseph Amato et vs Mario Camilleri"** (A.C. – 28 ta' Mejju 2010); **"Ciantar vs Delceppo"** (A.C. – 3 ta' Frar 2009; **"Degabriele vs Borg"** (A.C. – 26 ta' Gunju 2009); **"T.A.L. Limited vs Alfred Balzan"** (A.C. – 30 ta' Mejju 2008); **"Fava Woodworks Limited vs Carin Construction Limited"** (A.C. – 30 ta' Jannar 2001); **"Saviour Cachia vs Boris Arcidiacono"** (A.C. – 6 ta' April 1987).

Illi dwar l-aggravju tas-socjeta' appellanti din qed issostni li ppruvat li kellha eccezzjonijiet *prima facie* x'taghti ghaliex irriteniet li l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 15 ta' Mejju 1995 taqa' fil-parametri tal-**artikolu 1531 I tal-Kap. 16** fis-sens li hija kuntratt li sar qabel l-1 ta' Gunju 1995, li jiggedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika ta' l-inkwilin u ghalhekk skond il-ligi dan ghandu jigi meqjus bhala kuntratt ta' kera ghal zmien indeterminat u ghalhekk ghandu jintemmm wara zmien ta' 20 sena li jibdew jiddekorru mill-1 ta' Gunju 2008 u dan johrog kemm mill-kliem tal-ligi, kif ukoll mill-intenzjoni tal-partijiet firmatarji li dan il-kuntratt jiggedded rispekkjat fl-istess skrittura li tipprovdi skond ir-rikors tal-appell *"li wara hmistax-il sena l-ishma kollha setghu jigu trasferiti lil persuna mhux membru tal-familja u il-kera tirdoppja".*

Illi f'dan il-kuntest ma hemmx dubju li s-socjeta' appellanti qed tirreferi ghall-klawsola 3 ta' l-iskrittura datata 15 ta' Mejju 1995 fejn jinghad li *"il-partijiet jaqblu illi l-Kumpanija* (is-socjeta' appellanti) *wara hmistax il-sena tkun tista' tittrasferixxi l-ishma kollha jew parti minnhom lill-persuni mhux membri tal-familja b'dan illi l-kera tirdoppja".* Dan

wara li fil-kwalsola numru wiehed jinghad li l-kera taz-zewg fondi kienet qed issir *"ghall-perjodu ta' hmistax il-sena dekorribbli millum stess".*

Illi fil-kuntest tal-appell odjern irid jinghad li r-rikorrenti kienu talbu dikjarazzjoni li *"l-lokazzjoni tal-fondi 36, Triq Guze Pace, Hamrun, u 96/98, Triq Guze' Pace' Hamrun favur is-socjeta' intimata bhala maghluqa"* u konsegwentement talbu li s-socjeta' intimata tigi zgumbrata mill-istess fondi. Dan peress li r-rikorrenti sostnew li tali kirja spiccat wara l-gheluq ta' hmistax il-sena u allura fl-14 ta' Mejju 2010, u b'hekk kienu sodisfatti l-elementi rikjesti fl-**artikolu 1531 I tal-Kap. 16,** peress li (a) l-kera bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995; (b) saret ghal zmien determinat ta' 15 il-sena; (3) li fl-1 ta'Jannar 2010 kien ghadu ghaddej it-terminu originali; (4) ma kinitx giet imgedda skond il-ligi, u ghalhekk l-istess kera tigi li intemmet ma' l-gheluq tat-terminu hemm indikat.

Illi minn naha l-ohra s-socjeta' appellanti dejjem sostniet li dan mhux minnu ghaliex skond id-disposizzjonijiet tal-istess skrittura jirrizulta li kien hemm l-intenzjoni tal-partijiet firmatarji li tali kirja tigi mgedda ghad-diskrezzjoni tas-socjeta' inkwilina u dan skond id-disposizzjonijiet tal-istess skrittura li saret riferenza ghalihom f'dan l-appell u allura f'dan il-kaz tapplika l-ahhar parti tal-**artikolu 1531 I tal-Kap. 16,** li jipprovdi li kemm il-darba kuntratt maghmul qabel l-1 ta' Gunju 1995 jista' jgedded fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, *"ghandu jigi meqjus daqs li kieku hu wiehed ghal zmien indeterminat u b'hekk jigi jintemm fi zmien ghoxrin sena li jibdew ghaddejjin mill-1 ta' Gunju 2008".*

Illi ma` dan jizdied jinghad li mir-rikors promotur quddiem il-Bord jidher li r-rikorrenti sidien qeghdin preordinament ghat-talba ghall-izgombrament tas-socjeta' rikorrenti mill-istess fondi, qed jitolbu wkoll dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-fondi de quo favur is-socjeta' intimata/appellanti giet terminata skond id-disposizzjonijiet minnhom citati tal-**artikolu 1531 I tal-Kap. 16.**

Illi hawn jigi nnotat li kif inghad fis-sentenza **"Agnes Farrugia et vs John Hili et"** (A.I.C. (PS) – 6 ta' Ottubru 2010):-

(1) Il-procedura tal-"giljottina" hija wahda eccezzjonali hafna u tidderoga ghall-proceduri ordinarji u allura ma ghandux ikun hemm interpretazzjoni estensiva ghaliex fil-*"ius singolaris", "exceptiones sunt strictissime interpretationis".*

(2) Illi d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 16 A tal-Kap. 69** huma simili jew kwazi simili ghal provedimenti tal-**artikolu 167 tal-Kap. 12** li fis-sentenza **"Charles Bonnici *nomine vs* Anna Farrugia"** (A.C. – 2 ta' Frar 1999) inghad li *'trattandosi ta' proceduri specjali hija l-fehma tal-Qorti li jew ghandhom jigu osservati strettament u ad unguem l-artikoli relattivi tal-procedura sufferita jew inkella, f'kaz ta' nuqqas jew varjazzjoni minnha, ghandhom allura japllikaw dawk ir-regoli normali li solitament jigu mhaddma f'kaz li kawza tkun ser tigi kkontestata".*

Illi minn dak li jirrizulta f'din il-kawza jidher car li kif inghad fis-sentenza hawn citata *"il-presuppost specifiku ta' l-ezercizzju ta' l-azzjoni skond l-Artikolu 16A ta' l-Ordinanza huwa <u>biss</u> u <u>esklussivament </u>talba ghat-tkeccija tal-persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, sija jekk dar ta' abitazzjoni jew, bhal f'dan il-kaz, ta' fond kummercjali. Dan ma jistax hlief ifisser illi talba bhal din ma tistax tkun akkumpanjata minn talba preordinata ghad-dikjarazzjoni tad-determinazzjoni tal-kirja.........In effetti, anke skond il-previzjoni tal-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Procedura, il-kwistjoni hawhekk sollevata gja gie drabi ohra ezaminata mill-Qorti tal-Appell kolleggjali kif hekk manifest fid-decizjoni taghha tat-13 ta' Mejju 1992 fl-ismijiet* ***Edward Delicata et nomine vs Paul Tabone proprio et nomine".*** *Proprju fiha giet ventilata l-konsiderazzjoni kontra l-ammissabilita' tal-procedura specjali ghar-raguni illi t-talba ghall-izgumbrament f'dak il-kaz kienet preceduta minn talba dikjarattiva "illi l-lokazzjoni tterminat". Testwalment gie deciz illi "ma jidhirx li dikjarazzjoni ta' din il-kwalita' mitluba mill-Qorti tista' ssir permezz tal-procediment sommarju specjali".*

Illi hekk f'dan il-kaz fejn jidher li l-**artikolu 16 B tal-Kap. 69** huwa intenzjonat li jintuza biss fejn tintalab it-tkeccija jew l-izgumbrament tas-socjeta' appellanti mill-fond mikri, u mhux ukoll sabiex jigi wkoll dikjarat li lokazzjoni pattwita giet maghluqa, dikjarazzjoni li ma hemm l-ebda dubju li saret mill-appellati odjerni quddiem il-Bord, u dan huwa iktar u iktar sinifikanti meta jirrizulta car li s-socjeta' appellanti dejjem ikkontestat tali dikjarazzjoni, tant li ssostni li qed teccepixxi li tali lokazzjoni ma gietx terminata, u sabiex tigi deciza din il-kwistjoni, din il-Qorti thoss li bil-mod kif ressqet id-difiza taghha s-socjeta' appellanti, hemm lok sabiex jinghad li *prima facie* s-socjeta' appellanti ppruvat quddiem il-Bord li kellha eccezzjonijiet validi x'taghti ghat-talbiet tar-rikorrenti, u mbaghad sta ghall-Bord li jiddeciedi l-mertu dwar l-istess.

Illi ma hemmx dubju li dan huwa t-tragitt li ghandu jigi segwit ghaliex il-Qorti fi proceduri specjali sommarji ghandhom jikkonducu l-kawza b'certu kawtela biex ma jippregudikawx bla bzonn id-drittijiet ta' difiza tal-intimat u b'hekk tintilef opportunita' shiha biex dan jaghmel id-difiza tieghu u ghalhekk ghandha toqghod attenta li l-binarji tal-ligi jigu strettament osservati u li l-kawza bil-procedura specjali tkun taqa' strettament fil-parametri tal-ligi sabiex ma tiggravax bla bzonn ulterjorment il-posizzjoni tal-konvenut **("Valletta Aluminium and Wrough Iron Works Ltd. vs Carmen Grech"** – A.C. – 8 ta' Mejju 2001; **"la Rosa (Marbles) Ltd. vs Marvin Vella"** (A.C. – 23 ta' April 1999).
Ghalhekk f'dan is-sens ukoll dan l-appell qed jigi milqugh u s-sentenza tal-Bord annullata in kwantu din segwiet procedura sommarja specjali meta tali, fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi, ma kinitx akkonsentita, u meta jirrizulta li *prima facie* s-socjeta' appellanti ppruvat *prima facie* li kellha eccezzjonijiet validi x'taghti ghat-talbiet tar-rikorrenti quddiem l-istess Bord, iktar u iktar fil-konfront tal-ewwel talba hemm proposta.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel aggravju tas-socjeta' appellanti *stante* li l-istess gie rtirat kif jirrizulta mill-verbal tat-22 ta' Frar 2011, **tilqa' l-aggravji l-ohra kontenuti fir-rikors tal-appell tas-socjeta' rikorrenti datat 20 ta' Ottubru 2010, b'dan li:-**

b) Thassar u tirrevoka d-digriet moghti mill-Bord tal-Kera tat-13 ta' Ottubru 2010 fejn dan ordna l-isfilz tan-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` appellanti u konsegwentement tammetti l-istess in atti;

(c) Thassar u tirrevoka dak il-kap tas-sentenza fejn il-Bord iddecieda li s-socjeta` appellanti ma kellhiex eccezzjonijiet x'taghti in kontrotrattazzjoni ghat-talbiet tal-appellati;

(d) Thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord indikata fejn din akkoljiet it-talbiet rikorrenti u pprefegiet terminu sabiex l-istess socjeta` tizgombra mill-istess fond indikat u konsegwenti ghal dak hawn deciz tirrimanda l-atti ta' dan il-process lura lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kawza tigi trattata u deciza skond il-proceduri normali u ordinarji previsti mill-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69), b'dan li tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet li trid tivvanta s-socjeta` intimata u tiddeciedi l-kaz fil-mertu, kollox fil-kuntest ta' dak li jirrizulta fl-atti in kwantu konformi ma' dak hawn deciz.

Bl-ispejjez ta' dan l-appell a karigu tal-appellati.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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