MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 1268/2007

Mary Zammit u b'digriet tal-1 ta' Novembru 2011 il-qorti awtorizzat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Alfred, Moira Scicluna, Carmen Cooper u Jennifer Azzopardi ahwa Zammit wara li fit-28 ta' Awissu 2009 mietet l-attrici

Vs

Paul Camilleri f'ismu u f'isem il-kumpannija Micallef & Zammit Limited u Dr Peter Caruana Galizia

<u>Rikors guramentat.</u>

Permezz ta' rikors prezentat fit-3 ta' Dicembru 2007, l-attrici ppremettiet li hi kopussessur li tokkupa l-fond numru 31, Triq il-Fran, Valletta b'titolu ta' kera, liema titolu ilu ghaddej mill-1968.

Iddikjarat ukoll li madwar xahar qabel kienet giet infurmata mir-rapprezentant taghha li Paul Camilleri kien dahal fi ftehim lokatizju mal-konvenut Dr Caruana Galizia u li permezz tieghu l-fond gie imwelli lil Micallef & Zammit Limited. L-attrici ssostni li l-ftehim hu annullabbli u bla effett ghaliex il-konvenuti jafu li hi inkwilina, u dak li ghamlu kien biex inehhu kull dritt li jista' ghandha l-attrici. Ghalhekk il-ftehim sar b'qerq. Inoltre ddikjarat li qatt ma tat il-kunsens taghha sabiex isir dan il-ftehim ta' lokazzjoni.

Ghalhekk talbet lill-qorti sabiex:-

Tiddikjara li l-iskrittura hi falza, hija karpita bil-frodi, u li saret mingahjr il-kunsens jew approvazzjoni tal-attrici bhala inkwilina, u sabiex tiddikjara nulla l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret.

Risposta guramentata tal-avukat Dr Peter Caruana Galizia[1].

1. Mary Zammit ma tokkupax il-fond 31, Triq Il-Fran, Valletta. Il-fond ilu ghall-hafna snin uzat minn Micallef & Zammit Limited bhala fond kummercjali u l-kera ilha tithallas minn din il-kumpannija.
2. L-esponent qatt ma dahal f'xi ftehim lokatizzju ma' Paul Camilleri jew wella l-fond lill-kumpannija konvenuta.
3. Illum il-gurnata m'hemmx skrittura ta' lokazzjoni fuq il-fond in kwistjoni, u ghalhekk m'hemm xejn li jista' jigi dikjarat null u bla effett.

Risposta guramentata ta' Paul Camilleri proprio et nomine.

1. Id-dezerzjoni tal-kawza[2].

[1] Fol. 20.

2. L-attrici mietet fil-mori tal-proceduri u ghanda ssir il-legittimazzjoni tal-atti.
3. In-nullita tal-kawza peress li l-oggett tal-kawza ma jista' qatt ikun identifikabli ghaliex ma jezisti l-ebda ftehim lokatizju bejn l-eccipjenti u l-konvenut l-iehor.
4. L-attrici u s-successuri taghhom m'ghandhomx interess guridiku peress li ma kienet tgawdi l-ebda kirja.
5. L-attrici m'ghandix interess guridiku ghaliex ma tistax titlob ir-rexxissjoni ta' allegat ftehim ta' lokazzjoni li ma kenitx parti ghalih. Azzjoni li tista' ssir biss mill-partijiet.

Konsiderazzjonijiet.

Permezz ta' din il-kawza l-attrici qeghda ifittxu dikjarazzjoni li ftehim ta' lokazzjoni li sar bejn Paul Camilleri u Dr Peter Caruana Galizia hu falz, karpit bil-frodi, u sar minghajr il-kunsens jew approvazzjoni tal-attrici bhala inkwilina tal-fond 31, Triq il-Fran, Valletta. Ghalhekk talbet ukoll dikjarazzjoni li l-iskrittura ta' lokazzjoni hi nulla.

Mill-provi jirrizulta li permezz ta' skrittura datata 8 ta' Lulju 1996, Paul Camilleri f'ismu u bhala direttur ta' Micallef & Zammit Limited u Dr John Baptist Caruana Galizia ghamlu riferenza ghal:-

"lease agreement dated 4th May 1968 relative to 31, Old Bakery Street, Valletta between on the one hand Giovanna Caruana and on the other hand Maria Zammit and her children Paolo Zammit and Giovanna wife of John Camilleri which has been renewed in virtue of law under the same conditions following termination on the 2 October 1972.".

Inoltre ddikjaraw li Micallef & Zammit Limited qeghda tigi rikonoxxuta bhala l-unika inkwilin taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura. Ziedu jghidu li:-
"10....... this lease is not affected by the Housing Laws Amendment Act 1995, and shall for all purposes of law be

[2] Dwar din l-eccezzjoni nghatat decizjoni fis-16 ta' Marzu 2012.

construed as a continuation of the previous lease and not a novation thereof.".

Jibda biex jinghad li l-iskrittura privata ffirmata fit-8 ta' Lulju 1996 hi res inter alios acta d-drittijiet tal-atturi u s-successuri taghha. Dak il-ftehim ma seta qatt iservi biex inaqqas xi drittijiet li seta' kellha Mary Zammit.

Mill-provi rrizulta li:-

i. Il-fond 31, Triq il-Fran, Valletta kien originarjament mikri lil Salvatore Zammit.
ii. Wara l-mewt tieghu, il-kirja ghaddiet f'isem martu (Maria Zammit) u wliedu Paul Zammit u Giovanna Camilleri.
iii. Permezz ta' rikors prezentat fl-4 ta' Mejju 1968 quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera[3], mis-sid u l-inkwilini, kienet intalbet l-approvazzjoni ta' ftehim dwar il-kera u kundizzjonijiet tal-lokazzjoni. Fir-rikors gie ddikjarat li l-fond mikri *"principalment ghal kummerc"*, lil Maria Zammit u lill-uliedha Paul Zammit u Giovanna Camilleri. Kopja tal-iskrittura li tissemma fir-rikors ma gietx prezentata.
iv. F'ittra datata 21 ta' Mejju 1968[4] jinghad mibghuta mis-sid lil Paul Zammit, jinghad li l-Bord kien laqa' t-talba u li l-kirja tidhol fis-sehh b'effett mit-3 ta' Ottubru 1968.
v. Is-sular ta' isfel kien jintuza ghal skopijiet ta' negozju. It-tliet sulari l-ohra kienu jintuzaw bhala residenza. Fl-ewwel appartament kienet ghix Maria Zammit, fit-tieni wiehed Giovanna Camilleri mal-familja taghha, u fl-ahhar appartament kien ighix Paul Zammit mal-familja tieghu.
vi. Paul Zammit kien mizzewweg lil Mary Zammit, l-attrici. Ftit wara l-mewt tieghu martu ma baqghetx tghix f'dan il-blokk. Bintha, Carmen Cooper, xehedet: *"Il-mama telqet ftit wara li miet il-papa' fl-84, dik il-habta."*[5].
vii. Biz-zmien hadd ma baqa' jghix fl-appartamenti, u l-uniku sular li kien jintuza kien it-terran.
viii. Mary Zammit, mart Paul mietet fit-28 ta' Awissu 2009.

---

[3] Fol. 84.
[4] Fol. 85.
[5] Fol. 76.

Hu minnu li l-kirja kienet ghall-perjodu ta' hmistax-il sena b'sehh mill-4 ta' Ottubru 1994. Perjodu li skada f'Ottubru 2009. Madankollu hu evidenti li l-kirja baqghet tiggedded bl-operat tal-ligi. Ghalhekk kuntrarjament ghal dawk li jargumentaw il-konvenuti, tezisti kirja. Kirja li bla dubju baqghet tiggedded taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti fl-imsemmi kuntratt.

M'hemmx dubju li l-fond kien jintuza kemm ghall-negozju u wkoll bhala residenza. Fil-fehma tal-qorti d-dikjarazzjoni li saret fir-rikors, li s-sid u l-inkwilini pprezentaw fil-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-fond hu mikri *"principalment ghall-kummerc"*, juri l-intenzjoni li l-kirja hi kummercjali. Hu evidenti li dan kien l-ghan principali tal-kirja.

Sabiex l-atturi jirnexxu fit-talbiet taghhom, fl-ewwel lok iridu jaghtu prova li ommhom kienet inkwilina tal-fond 31, Triq l-Ifran, Valletta. L-atturi komplew il-kawza bhala werrieta ta' ommhom. Il-jeddijiet li jistghu jippretendu li ghandhom jiddependu minn jekk ommhom kenitx, fid-data tal-prezentata tal-kawza u tal-mewt, tikkwalifika bhala inkwilina.

Il-qorti m'hijiex tal-fehma li meta Mary Zammit iprezentat il-kawza kienet inkwilina tal-fond numru 31, Triq il-Fran, Valletta.

Jibda biex jinghad li l-attrici ma kellha x'taqsam xejn man-negozju ezercitat minn gewwa l-fond in kwistjoni. Mill-provi rrizulta li filwaqt li kien hemm zmien meta n-negozju kien taz-zewg familji (wara l-mewt ta' Salvatore Zammit immexxi minn Paul Zammit, missier l-atturi u John Camilleri, missier il-konvenut Paul Camilleri), snin ilu giet registrata l-kumpannija Micallef & Zammit Limited u n-negozju sar taghha. In-numru ta' registrazzjoni tal-kumpannija (C82) jaghti x'tifhem li din hi kumpannija li ilha snin twal li giet registrata. Paul Camilleri xehed: *"Nikkonferma li l-azzjonisti tal-kumpannija kienu missieri u missier il-kugini. Eventwalment, jien kont akkwistajt minghand il-mama'. Mentri ghan-naha ta' Zammit, kien akkwista Peter Paul Zammit. Kien sar, niftakar, kuntratt*

ghand Dr Edward Fenech Adami. Nikkonferma li dan kien fl-1978. Ilni ghal rasi wara li akkwistajt is-sehem ta' Peter Paul, mill-bidu tas-snin 90.". Jidher li l-kirja kienet giet inkluza bhala parti min-negozju tal-kumpannija li bdiet tmexxi n-negozju minn gewwa l-fond, tant li l-hlas kien isir mid-dhul taghha u l-persuni li kienu jaghmlu uzu mill-fond bhala r-residenza taghhom telqu u marru jghixu band'ohra[6]. Il-qorti m'ghandix dubju li fir-relazzjoni interna tal-inkwilini, il-kirja ghaddiet kienet inkluza man-negozju li ghadda ghan il-kumpannija. Il-fatt li r-ricevuti kienu baqghu jinhargu mis-sid f'isem il-werrieta ta' Salvatore Zammit, ma jbiddilx il-fehma tal-qorti. Ir-relazzjoni interna bejn l-inkwilini u terz hi indipendenti minn dak li jiddikjara s-sid fir-ricevuta tal-hlas. Min-naha l-ohra m'hemmx dubju li qabel giet iffirmata l-iskrittura, is-sid kien ghadu ma rrikonoxxix lit-terz, cjoe' l-kumpannija. F'dan il-kuntest il-qorti tqies li hu rilevanti u japplika dak li qalet din il-qorti[7] fil-kawza **Richard Borg et vs Emanuel Degiorgio et** deciza fit-8 ta' Frar 2002:-

"Il-qorti ghandha thares mhux lejn il-forma ta' barra izda lejn it-tifsira tassew tan-negozji guridici. Jekk issib illi l-kerrej effettivament qata' r-rabta mal-fond mikri ghax ceda n-negozju, ghalkemm mhux ukoll formalment il-kiri, lil terzi, mela ghandha ssib ukoll illi effettivament, ghalkemm mhux formalment, ceda l-kiri wkoll. Dan ma jfissirx illi kerrej ma jistax iqabbad lil haddiehor bhala institur biex imexxilu n-negozju, izda n-negozju, bir-riskji u l-beneficcji tieghu, ghandu jibqa' tal-kerrej. Jekk in-negozju jghaddih lil haddiehor, tkun biss interpretazzjoni artificjali u formalistika li tghid li mieghu ma ghaddiex ukoll l-interess fil-kiri tal-fond fejn dak in-negozju jkun gestit.".

Min-naha tas-sid bl-iskrittura privata tat-8 ta' Lulju 1996 rrikonoxxa lil Micallef & Zammit Limited bhala l-inkwilina.

Inoltre u f'kull kaz, hu rilevanti li Mary Zammit:-

---

6 *"Eventwalment, din id-ditta imbaghad saret Limited Liabaility Company. Imbaghad bdejna niehdu l-flus minn din il-kumpannija."* (John Galea li xehed fis-seduta tal-4 ta' Gunju 2012 u kkonferma li kien ilu sa mill-1 ta' Jannar 1949 jahdem mad-ditta).

7 Imhallef G. Caruana Demajo.

i. Kienet ilha mill-1984 li telqet mill-appartament u marret tghix gewwa fond iehor;
ii. Qatt ma regghet irritornat tghix fl-appartament. Mill-provi rrizulta wkoll li fil-parti tal-bini fejn kien hemm l-appartamenti, il-fond thalla fi stat ta' abbandun totali[8]. Indizju iehor li meta kkunsidrat mal-provi l-ohra, jkompli jsahhah il-fehma tal-qorti kif Mary Zammit tilfet kull interess fil-fond snin twal qabel ghamlet din il-kawza;
iii. Ma kienet thallas ebda kera. Ghalkemm irrizulta li r-ricevuti tal-kera kienu ilhom is-snin jinhargu f'isem il-werrieta ta' Salvatore Zammit[9], fir-realta' l-hlas kien isir minn Micallef & Zammit Limited;

Fatti li fil-fehma tal-qorti huma provi cari li wara l-mewt ta' zewgha Mary Zammit volontarjament irrinunzjat ghal kwalsiasi drittijiet lokatizji li seta' qatt kellha fuq il-fond, u li jimmanifestaw l-intenzjoni taghha li ma jkollha x'taqsam xejn iktar mal-fond numru 31, Triq l-Ifran, Valletta[10]. Il-fatt li fit-3 ta' Dicembru 2007 Mary Zammitipprezentat din il-kawza ma jbiddel xejn, meta tqies it-trapass ta' snin twal minn meta harget mill-fond. Dan iktar u iktar meta tqies li matul dawn is-snin kollha m'hemmx prova sodisfacenti li moralment tikkonvinci lill-qorti li interpellat lin-neputi taghha, Paul Camilleri, biex jaghtiha kopja tac-cavetta tal-fond. Il-passivita taghha, jekk kellha xi drittijiet, juri bic-car li ma kellix interess fil-fond. Min-naha tas-sid, bl-iskrittura li ffirma fit-8 ta' Lulju 1996 irrikonoxxa espressament li Micallef & Zammit Limited kienet l-unika inkwilina. Skrittura li fil-fehma tal-qorti twassal ukoll biex implicitament is-sid jaccetta kwalsiasi rinunzja li seta' kien hemm minn inkwilini precedenti.

Fic-cirkostanzi m'hemmx ghalfejn jigu kkunsidrati l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti gialadarba l-azzjoni ma tista' qatt tirnexxi peress li Mary Zammit ma kenitx

[8] F'dan il-kuntest ara deposizzjoni tal-avukat Dr Peter Caruana Galizia.
[9] Fil-verbal tas-seduta tal-1 ta' Novembru 2012 jinghad: "*Waqt is-seduta l-qorti giet murija kopja ta' ricevuti ta' kera, l-ewwel wahda ggib id-data tas-16 ta' Ottubru 1958 'received from the heirs of Salvatore Zammit', fl-ircevuta tat-3 ta' April 1959 jinghad l-istess, fir-ricevuta ta' wara jinghad 'received from same.'*".
[10] Ghalkemm binha Alfred Zammit xehed li kienet ilha titlob li tinghata cavetta tal-fond lil Paul Camilleri, Camilleri cahad.

inkwilina, u ghalhekk ma kellix interess guridiku biex tipprezenta l-kawza.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad it-tielet eccezzjoni ta' Paul Camilleri proprio et nomine u tal-avukat Dr Peter Caruana Galizia, bl-ispejjez a karigu taghhom.
2. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-avukat Dr Peter Caruana Galizia u r-raba' eccezzjoni tal-konvenut Paul Camilleri proprio et nomine, u filwaqt li tikkonferma li fid-data li pprezentat il-kawza Mary Zammit ma kenitx inkwilina tal-fond 31, Triq il-Fran, Valletta, tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju. Spejjez a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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