QORTI CIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Disgħa u għoxrin (29) ta’ Ottubru 2020

Rikors Numru 419/20 FDP

Fl-ismijiet

Giuseppe Magro

Vs

Raymond Auto Dealer

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 1 ta’ Lulju 2020, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

   1) *Illi nhar it-12 ta' Lulju 2019, l-Onorabbli Qorti akkordat Mandat ta' żgumbrament fil-fond bin-numru 228, Mdina Road, Qormi. Dan wara li r-rikorrenti Raymond Auto Dealer Limited akkwista permezz ta' subbasta numru 22/2016 fl-ismijiet Raymond Auto Dealer et vs Vincenzo Magri et wara sentenza tal-Prim’ Awla Qorti Ċivili tas-17 ta' Frar 2016 l-istess msemmi fond.*

   2) *Il-partijiet kienu ko-propjetarji tal-imsemmi fond u wara l-bejgħ b'subbasta r-rikorrenti Raymond Auto Dealer Limited xtara l-imsemmi fond. L-esponenti pero’ minbarra li kellhu sehem mill-imsemmija propjeta’ kellu wkoll titlu lokatizju li tmur tura għas-sena 1984, liema kera dejjem tħallset fil-ħin u debita riċevuta dejjem ingħatat.*

   3) *Illi l-esponenti permezz ta' proċedura oħra talab r-revoka ta' dan l-att eżekuttiv liema talba ma ġietx milqugħa u l-Onorabbli Qrati li ddeċidew l-imsemmija proċeduri irrimarkaw li jeżistu proċeduri oħra li jista’ jieħu l-*

esponenti mhux inqas kawża taħt l-artiklu 156 tal-Kap 12.

4) *Illi għalhekk l-esponenti qed jintavola dawn il-proċeduri odjerni sabiex jitlob is-sospenzjoni tal-effetti tal-mandat stante li jekk ma jsirx dan ikunu qed jinkisru d-drittijiet tiegħu kif sanċiti fil-liġi u dan għaliex l-istess esponenti għandu titolu ta' kera li tmur lura għas-sena 1984.*

5) *Illi minkejja li saret l-bejgħ b'subbasta u nbidlu s-sidien, dan bl-ebda mod ma jippreġudika d-dritt tal-esponenti protett sal-lum mil-liġi li jibqa' jabita fl-imsemmi fond ġialadarba l-kera tmur lura għas-sena 1984 u hija waħda protetta mil-liċi. Illi tant hu fatt magħruf li l-esponenti għandu dan it-titolu validu ta' kera li l-konvenut stess qal taħt ġurament li dan kien indikat mill-Perit li għamel l-valwazzjoni tas-subbasta qabel saret l-istess subbasta.*

6) *Illi l-konvenut minkejja li jaf ben tajjeb li l-esponenti għandhu dritt lokatizzju qed jagħmel minn kollox u jinqeda bis-sitwazzjoni tal-pandemija, fejn suppost it-termini huma sospiżi u persuni vulnerabbli bħal Gużeppi Magro li għadu aktar minn 75 sena ma joħorġux mid-dar, jintavola rikors ta' żgumbrament għax jaf ben tajjeb bis-sitwazzjoni tal-esponenti.*

7) *Illi l-esponenti għalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti dawk id-direttivi kollha meħtieġa sabiex ma jiġix żgumbrat Guzeppi Magro li għandu titolu lokatizzju li sal-lum huwa protett bil-liġi. Illi fl-umli opinjoni tal-esponenti jekk mal-Qorti dan l-mandat ta' żgumbrament jintlaqa' jkun qed jsir inġustizzja kbira u apparti hekk jinħoloq preċedent qawwi u kull min ikollu titolu lokatizzju protett bil-liġi ma jkollux għalfejn jirrikorri għal-Qorti Kostituzzjonali u l-Bord li jirregola l-Kera u jista' jaqbad u jmexxi bi żgumbrament. Jekk iseħħ dan tkun inġustizzja kbira.*

Għaldaqstant jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni oħra meħtieġa;

1) *Tordna sabiex minnufih jiġu sospiżi l-effetti u l-eżekuzzjoni tal-mandat ta' żgumbrament fuq ċitat u tagħti dawk id-direttivi kollha neċessarji u opportuni għar-rigward tas-sospenzjoni.*

2) *Tordna sabiex din is-sospenzjoni tibqa' in-vigore sakemm jintemmu l-proċeduri ġia intavolati mill-esponenti quddiem il-Bord li jirregola l-Kera bin-numri 50/2020 jiġu deċiżi u jekk jiġi deċiż mill-Onorabbli Bord li l-esponenti għandu titolu lokatizzju protett l-effetti tal-istess mandat għandhom jibqgħu sospiżi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma nġunti minn issa għas-subbizzjoni u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-Liġi.

2. Rat illi, fl-1 ta' Lulju 2020, is-soċjeta' intimata rrispondiet għal dak mitlub billi qajjment is-segwenti difiżi:

    1. *Illi t-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi fl-ewwel lok l-attur għandu jiddikjara taħt liema bażi u/jew artikolu tal-liġi huwa qiegħed isejjes it-talba tiegħu.*

3. *Illi t-talba għas-sospensjoni tal-mandat ma hijiex legalment proponibbli, anzi mhux talli hekk, talli ai termini tal-Artikolu 276 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, opposizzjoni għall-mandat tista' biss issir wara l-eżekuzzjoni tiegħu u għalhekk is-sospensjoni hija effettivament pprojbita bil-liġi ġia la darba hija ntiża biex twaqqaf l-eżekuzzjoni ta' mandat.*

4. *Illi l-pretensjoni dwar jekk teżistix kirja o meno ġia ġiet deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża tal-bejgħ b'liċitazzjoni permezz tas-subbasta Numru 22/2016 li saret in segwitu għall-kawża fl-ismijiet Raymond Auto Dealer et vs Carmelo Magro et li ġiet deċizaż fis-17 ta' Frar 2016 li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A.*

5. *Illi kif jirriżulta mill-istess sentenza, l-intimati f'dik il-kawża, u għalhekk inkluż ir-rikorrenti f'dan ir-rikors, eċċepew ai termini tal-5 eċċezzjoni ta' l-intimati, (riprodotta f'paragrafu 2.5 tas-sentenza) illi anke jekk tiġi ordnata - liċitazzjoni de quo, għandhom jiġu rispettati d-drittijiet tal-lokazzjoni eżistenti.*

6. *Illi din l-eċċezzjoni kienet ġiet trattata u miċħuda mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, u għalhekk il-kwistjoni dwar l-allegat dritt ta' lokazzjoni vantat mir-rikorrenti hija illum il-ġurnata sorvolata, u ġia ġiet deċiża mill-Prim' Awla fis-sentenza tagħha.*

7. *Illi din hija l-enneżima volta li r-rikorrenti qiegħed jivvanta lokazzjoni fuq il-fond tant illi huwa kien intavola proċeduri ai termini ta' l-Artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn ukoll allega li għandu titolu ta' kera fuq il-fond, liema proċeduri ġew miċħuda mill-Qorti ta' l-Appell permezz tas-sentenza mogħtija fis-27 ta' Marzu 2020 li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B.*

8. *Illi l-esponenti igawdi ukoll titolu eżekuttiv fuq il-fond in kwistjoni, la darba l-esponenti akkwista l-fond permezz tas-subbasta u l-propjeta' ġiet liberata favur tiegħu.*

9. *Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata ġialadarba l-esponenti talab b'suċċess, l-iżgumbrament ta' l-intimat bħala possessur bla titolu ai termini ta' l-artikolu 357 tal- Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie milqugħ il-mandat, u għalhekk issa ma jistax jintalab is-sospensjoni tiegħu.*

10. *Illi għalhekk anki l-Qorti ta' l-Appell għarrfet fis-sentenza msemmija illi l-esponenti għandu titolu eżekuttiv ottjenut bil-liberazzjoni tal-proprjeta' u konsegwentament għarrfet ukoll illi r-rikorrenti għandu jiġi żgumbrat ġia la darba huwa kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu.*

11. *Illi lokazzjoni fiha nnifisha hija titolu personali bbażata fuq il-pussess u għalhekk mal-ħruġ ta' l-ordni ta' żgumbrament mill-fond, anki kieku dato ma non concesso qatt kien hemm kirja, din effetivament spiċċat ma tali ordni.*

12. *Illi in oltre bil-proċeduri tas-subbasta il-fond ġie akkwistat bħala liberu u frank u mhux soġġett għall-kirja ta' l-intimat kif ser jiġi pruvat waqt it-*

trattazzjoni tal-kawża, u għalhekk it-talba wkoll għal din ir-raġuni għandha tiġi miċħuda.

13. *Illi in oltre r-rikorrenti qatt ma seta' jivvanta titolu ta' kera ġia' la darba kirja ta' sehem indiviż ta' proprjeta' mhux permessibbli skond il-liġi u dan kif jirriżulta b'sentenzi tal-Qorti tal-Appell, fil-kawża Gloria Beacom et Vs Perit Anthony Spiteri Staines, deċiża fil-5 t' Ottubru 1988, fejn ġie deċiż li mhux ġuridikament aċċettabbli li lokazzjoni ta' kwota indiviża ta' fond tibqa' tiġi hekk rilokata, u dan fuq l-insenjament ta' kawżi oħra deċiżi mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Emanuele Sultana vs Giuseppe Sultana deċiża fil-25 ta' Frar 1976, u Victor Licari et Vs Kisinschand Mohnani, deċiża fl-4 ta' Awwissu 1992, aħseb u ara kemm jista' issa jivvanta kera wara li żewġ sentenzi ġia ddikjaraw illi ma teżisti l-ebda kirja.*

14. *Illi fuq kollox l-esponenti, anki qabel il-proċeduri tas-subbasta, kien ilu sid ta' sehem ta' 1/4 indiviż tal-proprjeta' in kwistjoni mill-31 ta' Diċembru 2008, u tul dan iż-żmien kollu, huwa qatt ma rċieva xi forma jew oħra ta' kera. Wisq anqas ma qatt kien hemm xi tip ta' aċċenn da parti tar-rikorrenti li l-fond huwa mikri. B'kumbinazzjoni, meta ħarġet l-ordni għall-żgumbrament, tfaċċaw dawn l-irċevuti tal-kera.*

15. *Illi talba għas-sospensjoni kienet saret ukoll waqt il-proċeduri taħt l-Artikolu 281 tal- Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Qorti ta' l-Appell kienet ukoll f'dik iċ-ċirkostanza ċaħdet it-talba u dan kif jirriżulta mis-sentenza tas-27 ta' Marzu 2020.*

16. *Illi in oltre t-talba magħmula mill-kontro-parti m'hijiex legalment sostenibbli ġia la darba l-uniku mod kif jista' jiġi attakat mandat eżekuttiv huwa permess tal-proċeduri kontemplati fl-Artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema proċedura mhux talli ġia saret mill-kontro-parti, talli illum il-ġurnata ngħatat sentenza mill-Qorti ta' l-Appell.*

17. *Illi in oltre talba simili għas-sospensjoni kienet reġgħet saret permezz ta' rikors quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-Atti tal-mandat ta' żgumbrament, liema talba kienet ġiet miċħuda permezz tad-digriet li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn anness u mmarkat Dok C.*

18. *Illi dana huwa l-enneżimu tentattiv li bih ir-rikorrenti qiegħed jittenta iċaħħad lill-esponenti mill-proprjeta' tiegħu, u dan b'rikors fieragħ u vessatorju wara l-ieħor, li qegħdin isiru unikament b'abbuż tal-proċeduri ġudizzjarji, u intiżi biss biex itawwal iż-żmien kemm jiflaħ u jibqa' jgawdi l-proprjeta' ta' l-esponenti, minkejja li m'għandu l-ebda titolu fuqha.*

19. *Illi t-talba attriċi m'hijiex legalment proponibbli.*

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u b'riserva għall-kull azzjoni ta' danni spettanti lill-esponenti.

3. Rat illi, wara rikors tar-rikorrent ippreżentat fid-9 ta’ Lulju 2020, il-Qorti laqgħet proviżorjament it-talba għat-twaqqif provviżorja tal-eżekuzzjoni tal-Mandat ta’ Żgumbrament 900/2019 akkordat fit-12 ta’ Lulju 2019.

4. Rat illi fl-4 ta’ Settembru 2020 il-Qorti appuntat il-kawża għas-smiegħ.

5. Rat id-dokumentazzjoni eżebiti mill-partijiet

6. Rat illi fl-24 ta’ Settembru 2020, wara illi ġew allegati l-atti tal-Mandat ta’ Żgumbrament Nru 900/19, il-Qorti qieset illi l-provi kollha ingħalqu w talbet lill-partijiet sabiex jittrattaw il-każ.

7. Semgħet it-trattazzjoni ta’ l-abbli difensuri tal-partijiet, wara liema trattazzjoni il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

8. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi permezz ta’ proċeduri fl-ismijiet ‘**Raymond Auto Dealer Limited vs Carmelo Magro et**’ (Rik Nru 604/2013), is-soċjeta’ intimata fil-proċeduri odjerni kienet talbet il-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-fond 228, Mdina Road, Qormi.

9. Jirriżulta illi fis-17 ta’ Frar 2016, il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talba għal bejgħ in liċitazzjoni tal-fond fuq imsemmi.

10. Jirriżulta illi sussegwentement saret il-bejgħ bl-irkant tal-fond 228, Mdina Road, Qormi, liema subbasta saret fl-14 ta’ Ġunju 2018, fejn is-soċjeta’ Raymond Auto Dealer Limited, intimata fil-proċeduri odjerni, akkwistat il-fond hija nnifisha.

11. Jirriżulta illi fit-12 ta’ Lulju 2019, is-soċjeta’ Raymond Auto Dealer Limited talbet u ottjeniet il-ħruġ ta’ Mandat ta’ Żgumbrament, Mandat Nru 900/2019, fil-konfront tar-rikorrent odjern, sabiex il-fond 228, Mdina Road, Qormi jiġi żgumbrat mir-rikorrenti illi kien qiegħed jokkupah.

12. Jirriżulta illi fit-3 ta’ Ottubru 2019, ir-rikorrent odjern nieda proceduri a tenur tal-Artikolu 281 tal-Kap 12, Rikors Nru 938/2019, fejn talab lill-Qorti tirrevoka l-Mandat ta’ Żgumbrament fuq imsemmi.

13. Jirriżulta illi fis-7 ta’ Frar 2020, il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili caħdet it-talba għar-revoka tal-Mandat illi kien sar mir-rikorrent.

14. Jirriżulta illi fit-13 ta’ Frar 2020, ir-rikorrent intavola appell quddiem il-Qorti tal-Appell u fis-27 ta’ Marzu 2020, l-appell tar-rikorrenti ġie miċħud w il-Mandat ta’ Żgumbrament maħruġ fit-12 ta’ Lulju 2019 ġie kkonfermat.

15. Rat illi fit-28 ta’ Mejju 2020, hekk kif ir-rikorrent Gużeppi Magro ġie a korrent tal-fatt illi s-soċjeta Raymond Auto Dealer Limited talbet biex il-Mandat ta’ Żgumbrament jiġi eżegwit, Ir-rikorrenti ntavola rikors quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili sabiex jiġu sospiżi l-effetti tal-Mandat ta’ Żgumbrament.

16. Rat illi fil-11 ta' Ġunju 2020, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talba ta' sospensjoni magħmula mir-rikorrent.

17. Rat illi fil-15 ta' Gunju 2020, għal darba ohra, ir-rikorrent reġa' ntavola rikors ieħor quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex l-effetti tal-Mandat ta' Żgumbrament jiġi sospiż.

18. Rat illi fl-1 ta' Lulju 2020, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili reġgħet, għal darba oħra, ċaħdet it-talba ta' sospensjoni magħmula mir-rikorrent.

19. Rat illi, nel frattemp, ir-rikorrent intavola l-proċeduri odjerni quddiem dina l-Qorti sabiex dina l-Qorti tordna s-sospensjoni tal-effetti u eżekuzzjoni tal-Mandat ta' Żgumbrament.

Ikkunsidrat

20. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi w mid-diċitura tar-rikors promotur, illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-proċeduri odjerni, jitlob illi ma tiġix eżegwita ordni tal-Qorti maħruġa abbażi ta' Att Eżekuttiv maħruġ minnha, ossija l-Mandat ta' Żgumbrament Nru 900/2019.

21. Jirriżulta illi l-bażi tal-azzjoni odjerna hija illi r-rikorrent jikkontendi illi huwa għandu titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond illi minnu qiegħed jintalab li jiġi żgumbrat, u huwa nieda proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera, Rikors Nru 50/20, sabiex jiġi rikonoxxut bħala inkwilin.

22. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi odjerni, illi t-tentattiv illi qiegħed isir quddiem dina l-Qorti huwa attwalment ir-raba' tentattiv biex iwaqqaf l-eżekuzzjoni tal-Mandat ta' Żgumbrament, u dana dejjem fuq l-istess argument, ġia fuq imsemmi.

23. Il-Qorti tosserva illi, a tenur tal-Artikolu 276 tal-Kap 12,

    " Ħadd ma jista' jagħmel opposizzjoni għall-eżekuzzjoni ta' mandat, ħlief wara li tkun saret l-eżekuzzjoni."

24. Jirriżulta ċar, mill-assjem tal-argumentazzjoni mressqa, illi r-rikorrent qiegħed jittenta jopponi għall-eżekuzzjoni tal-Mandat abbażi ta' dritt illi huwa jikkontendi illi għandu, liema opposizzjoni hija lilu prekluża a tenur tal-Artikolu 276 tal-Kap 12.

25. Jirriżulta ċar illi l-ħsieb tal-leġislatur meta rrediġa l-Artikolu 276 kien sabiex jiġi assikurat illi ordni tal-Qorti tiġi debitament eżegwita, u jidher ċar illi r-rikorrent qiegħed ripetutament jagħmel minn kollox sabiex l-ordni tal-Qorti ma tiġix eżegwita, u dana bi ksur ċar u lampanti tal-Artikolu 276, kif fuq indikat.

26. Il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrent għamel varji attentati identiċi biex ixejjen l-effetti ta' ordni tal-Qorti, liema attentati ma jistgħux ħlief ma jitqiesux bħala tentattiv frivolu u vessatorju intiż unikament sabiex itawwal il-proċedimenti tal-Mandat ta' Żgumbrament, u dana a favur tiegħu biss, u dana ser jiġi kkontemplat fil-kap tal-ispejjeż.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti ippreżentati,

Wara illi semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet,

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad it-talba rikorrenti kif dedotta.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu a kariku tar-rikorrent filwaqt illi, a tenur tal-Artikolu 10 (1) tat-Tariffa A tal-Kap 12, qiegħda tordna lir-rikorrent Giuseppe Magro, iħallas lir-Registratur spejjeż addizzjonali ta' Elf Euro (1,000) stante illi l-proċeduri odjerni kienu fiergħa u vessatorji.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur