



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 1763/2001/1

**Clare Hobbes, Raymond Bonnici, Joanne Camilleri,
Marie Farrugia, John Manduca, Clare Arrigo, Peter
Manduca, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria
Darmanin, Joseph Darmanin, Bernadette Apap
Bologna, Anne Darmanin, Anthony Darmanin, Cora
Rossi, Marie Therese (Soru Dorothea) Formosa Gauci,
Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci,
Anne Cole, Joan Vella Muscat, Josef Formosa Gauci,
Louis Bellizzi, Cecilia Pace O'Shea, Myriam Cassar
Torregiani, Dora Galea, u Tanya Bellizzi; u b'nota tat-
3 ta' Frar 2003 Julian Manduca, Philip Manduca, Sarah
mart Kenneth Paris, Victor Manduca u Simon
Manduca assumew l-atti tal-kawża flok Peter Manduca
li miet waqt li kienet miexja l-kawża**

Versus

Regency Estates Limited

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta minn proprjetà immobbli. Is-sentenza tallum hija dwar eċċezzjoni preliminari.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'att pubbliku tal-11 ta' Mejju 1953 l-awturi ta' l-atturi kienu taw lill-awturi tas-soċjetà konvenuta l-fond numru 254 f'*Kingsway*, illum Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, b'titolu ta' enfitewsi għal ħamsa u erbgħin sena b'seħħ mill-1 ta' Diċembru 1952. Iċ-ċens għalhekk għalaq fl-1 ta' Diċembru 1997.

L-istess kontratt kien jagħti lill-enfitewti l-jedd illi, meta jispiċċa ċ-ċens, huma jzommu l-fond taħt titolu ta' kiri għal erba' snin, bil-kondizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt.

Is-soċjetà konvenuta baqgħet iżzomm il-fond ukoll wara li spiċċa ċ-ċens, għalkemm ma sar ebda ftehim ta' kiri, u għalkemm kisret il-kondizzjonijiet tal-kuntratt, ma offriet ebda ħlas u tat partijiet mill-fond b'titolu ta' kiri lil terzi.

F'kull każ, l-erba' snin minn meta jagħlaq iċ-ċens jispiċċaw fl-1 ta' Diċembru 2001, u għalhekk ukoll is-soċjetà konvenuta għandha tiżgombra mill-fond.

L-atturi għalhekk qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi s-soċjetà konvenuta qiegħda żzomm il-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi; u
2. tordna l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta fi żmien qasir u perentorju.

L-atturi qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

Is-soċjetà konvenuta ressqet l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi "l-atturi ma ipprezentawx l-azzjoni tagħhom fiż-żmien stipulat".

Din is-sentenza tallum hija dwar din l-eċċezzjoni.

Il-fatti li huma rilevanti għall-għanijiet ta' din l-eċċezzjoni huma dawn:

B'kuntratt tal-11 ta' Mejju 1953 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami, l-awturi ta' l-atturi kienu taw lill-awturi tas-soċjetà konvenuta l-fond numru 254 f'*Kingsway*, illum Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, b'titolu ta' enfitewsi għal ħamsa u erbgħin sena b'seħħ mill-1 ta' Diċembru 1952. Iċ-ċens għalhekk għalaq fl-1 ta' Diċembru 1997.

Fil-kuntratt ta' enfitewsi l-partijiet kienu ftiehem wkoll illi:

... .. meta tispiċċa l-enfitewsi wara l-perijodu ta' ħamsa u erbgħin sena, il-konċessjonarji jkollhom id-dritt li jieħdu l-post b'titolu ta' lokazzjoni għal perijodu ta' erba' snin b'kera li jiġi fissat mill-awtorità kompetenti jekk ikun

hemm, u diversament mill-perit approvat miż-żewġ partijiet, li fiż-żewġ każi ma għandux ikun anqas minn disa' mitt lira fis-sena, u b'kondizzjonijiet mhux anqas vantaġġjużi għall-konċedenti mill-kuntratt enfitewtiku preżenti b'dana illi l-konċessjonarji javżaw lill-konċedenti sena qabel l-għeluq ta' l-enfitewsi li jridu l-lokazzjoni

Is-soċjetà konvenuta għarrfet lill-atturi, b'ittra uffiċjali notifikata lilhom fis-16 ta' Settembru 1996, illi riedu jżommu l-fond b'kiri. Billi ma sarx ftehim dwar il-kondizzjonijiet tal-kiri s-soċjetà konvenuta fetħet kawża quddiem il-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-bord jiffissa l-kera xieraq. Billi iżda l-atturi ikkontestaw il-pretensjoni tas-soċjetà konvenuta illi kien hemm kiri favur il-konvenuta, il-bord fit-2 t'Ottubru 2001 ta provvediment fejn qal illi:

... .. Iħoss li għandu jissopprasjedi u jordna lill-intimati għ-atturi tallumħ li fi żmien xahar millum jagħmlu l-proċeduri kollha meħtieġa dwar il-vertenzi li hemm bejniethom quddiem il-qorti ordinarja.

Għalhekk il-bord iddifferixxa l-proċeduri quddiemu *sine die* sakemm jinqatgħu l-proċeduri li kellhom jinfetħu mill-atturi fi żmien xahar skond dak il-provvediment. L-atturi iżda fetħu dawk il-proċeduri — il-kawża tallum — fis-7 ta' Novembru 2001, aktar minn xahar wara. Is-soċjetà konvenuta issa qiegħda tippretendi, fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, illi t-talbiet magħmula mill-atturi fil-kawża tallum għandhom jiġu miċħuda għax din il-kawża ma nfetħitx fiż-żmien mogħti fil-provvediment mogħti mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-2 t'Ottubru 2001.

Bil-provvediment tat-2 t'Ottubru 2001 l-atturi kisbu illi l-proċeduri mibdija mis-soċjetà konvenuta kontra tagħhom jitwaqqfu, basta huma jħarsu l-kondizzjoni li jiftħu kawża quddiem din il-qorti fi żmien xahar. Dak il-provvediment, iżda, ma kienx provvediment mogħti f'kawża ta' jattanza fejn dak li ma jgibx 'il quddiem b'kawża l-pretensjoni tiegħu fiż-żmien li jingħatalu jiġi miżmum milli qatt iżjed igib 'il quddiem dik il-pretensjoni¹; il-provvediment, bil-kondizzjoni li jimponi, igħodd biss għall-għanijiet tal-proċeduri li fih ingħata, u jfisser biss illi, jekk il-kondizzjoni

¹ Art. 403 Kod. Pro`. ~iv.

Kopja Informali ta' Sentenza

ma titfarihx, il-proċeduri quddiem il-bord jitkomplew bla ma jistennew l-eżitu tal-kawża mibdija mill-atturi. Fi kliem ieħor, l-atturi, jekk ma jfarsux il-kondizzjoni, jtilfu l-vantaġġ proċedurali li fadu meta twaqqfu l-proċeduri kontriehom iżda ma jtilfux il-jedd li jiżgombraw lill-konvenuta, jekk tassew għandhom dak il-jedd.

Il-qorti għalhekk tiċhad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u tordna li jitkompla s-smiġħ tal-kawża.

L-ispejjeż ta' dan l-episodju tħallashom s-soċjetà konvenuta.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----