MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' Gunju, 2004

Avviz Numru. 596/2003

Avviz Nru 596/03 GG

Yorkie Clothing Industry Ltd

vs

Victoria Caruana

Il-Qorti;

Rat l-avviz li permezz tieghu s-socjeta' attrici talbet lill-konvenuta tghid ghaliex m'ghandhiex tkun ikkundannata minn din il-Qorti tizgombra il-hanut bl-avvjament imsemmi 'Caruanas', gja mgharuf bhala "Joyce's", gewwa 377, Triq Manwel Dimech, Sliema, liema hanut qed tokkupa

minghajr titolu validu fil-Ligi, stante illi l-kuntratt datat 24 ta' Ottubru 1973 skada u ma giex imgedded. Bl-ispejjez u bil-hlas addizzjonali tar-rata tal-kera kummercjali kif stabbilit minn dina l-Qorti, dekorribbli b'effett mid-data ta' l-iskadenza tal-kuntratt sad-data tal-pagament effettiv;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta li eccepiet is-segwenti:

1. l-inkompetenza *rationae materiae*
2. fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal-premess, l-eccipjenti tokkupa l-fond *de quo* taht titolu ta' lokazzjoni
3. fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal-premess l-premessi li fuqhom huwa minsus l-avviz huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat l-atti tal-kawza inkluz id-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi skond il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Marzu, 2004 din il-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari u senjatament dwar l-inkompetenza *rationae materiae*. Fl-avviz taghha, is-socjeta' attrici allegat illi l-kuntratt datat 24 ta' Ottubru 1973, prezumibilment bejn l-partijiet, kien skada u ghalhekk l-istess konvenuta qed tokkupa l-fond mertu tal-kawza bla ebda titolu. Permezz ta' nota tat-13 ta' Frar 2004, s-socjeta' attrici esebiet kopja fotostatika ta' kitba privata bejn Yorkie Clothing Industry Limited u Emanuel, Joseph, Albert, Alfred u Agostino ahwa Caruana ghas-sullokazzjoni tal-fond de quo ghal-zmien ta' hames snin *di fermo* u hames snin sussegwenti *di rispetto* rinnovabbli wara l-gheluq. Dan il-ftehim kien datat 24 ta' Ottubru 1973 u huwa il-pern tal-azzjoni tas-socejta' attrici.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta jinghad illi din hija wahda ta' ordni pubbliku u l-Qorti hija obbligata tissollevaha *ex officio* bi dmir u mhux b'fakolta' **(Av. Dr. Edgar Mizzi vs Av. Dr. Joseph Cassar et, Qorti Civili Prim'Awla 27/10/1964).** Inoltre huwa pacifiku illi ghall-ezami dwar jekk detentur ta' fond ghandux titolu jew le

huma l-Qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza biex jghamlu dan. Fis-sentenza **Michael Caruana vs Emanuel Micallef et** Qorti tal-Appell Civili (Ghawdex) Inferjuri 10 ta' Lulju 2003, inghad illi : ".. l-Qorti ghandha tistabilixxi mhux biss l-ezistenza tat-titolu izda wkoll jekk dan it-titolu huwiex wiehed validu. Huwa biss meta l-Qorti ordinarja tistabilixxi li dan it-titolu jezisti, fis-sens illi d-detentur ta' fond qieghed jokkupah b'titolu ta' lokazzjoni, illi allura dik il-Qorti ma tibqax hekk kompetenti – "**Gaetano Cauchi vs Av. Dr. Tommaso Fenech noe",** Appell, Sede Inferjuri, 29 ta' Settembru 1948; **Vincent Camilleri noe vs Pio Muscat**, Appell Inferjuri, 21 ta' Jannar 1986.

Illi ghalhekk din il-Qorti hija dejjem kompetenti biex tisma u tiddeciedi jekk hemmx titolu validu ta' lokazzjoni u una volta ikun deciz fl-affermattiv, anke prima facie, il-kompetenza tal-Qorti ordinarja tieqaf hemm.
Fis-seduta tal-11 ta' Jannar, 2004 l-avukat difensur tal-konvenuta irrileva s-segwenti: "li l-kuntratt tal-24 ta' Ottubru 1973 skada u warajh saru kuntratti ohra ta' lokazzjoni. Il-konvenuta qieghdha tokkupa l-fond in kwistjoni bis-sahha ta' tigdid skond il-ligi wara li skada z-zmien patwit fi skrittura ta' lokazzjoni li saret fid-9 ta' Jannar, 1985 ..". Permezz ta' nota pprezentata waqt is-seduta tat-3 ta' Marzu, 2004, il-konvenuta esebiet kopja fotostatika ta' ftehim privat bid-data tad-9 ta' Jannar, 1985 bejn is-socjeta' attrici u Joseph Caruana ghas-sullokazzjoni tal-fond mertu tal-kawza ghal zmien hames snin *di fermo* u hames snin sussegwenti *di rispetto* rinovabbli wara l-gheluq. Oltre dan esebiet kopja ta' ricevuta datata 10 ta' Lulju 2001 ghal hlas ta' kera dovuta u ricevuti ghal hlas ta' Trading Licenses;

Illi ir-ricevuta datata 10 ta' Lulju, 2001 tghid testwalment hekk: "Received from Joseph Caruana the sum of one thousand two hundred Maltese liri as payment for rent for premises 377 Manuel Dimech Street, Sliema, by cheque No 077 from 8th January 2001 to 7th January 2002." Ghalhekk id-dikjarazzjoni tal-konvenuta li hi qed tokkupa l-fond permezz ta' tigdid wara skadenza ta' ftehim datat 9 ta' Jannar, 1985 [li skada fid-9 ta' Jannar 1995 versu l-

kera ta' elf u mitejn lira fis-sena] tirrizulta wahda sostenibbli sabiex din il-Qorti tkun tista' tiddecieda dwar il-kompetenza o meno taghha *rationae materiae* sollevata mill-konvenuta.

Illi mill-ezami tal-provi dokumentarji jirrizulta illi s-socjeta' attrici ma kienitx konsapevoli tal-ftehim gdid bejnha, ossia wiehed mid-diretturi taghha, u l-konvenuta u wisq anqas tat-tigdid sussegwenti naxxenti mill-accettazzjoni tal-kera wara tali skadenza. Illi fil-gurisprudenza taghna dan kollu jammonta jew jista' jammonta ghal-titolu validu fil-ligi izda tali materja mhix ta' kompetenza ta' din il-Qorti;

Illi ghalhekk il-Qorti mhix kompetenti sabiex tisma u tiddeciedi dwar it-talba attrici stante li l-materja hija kompetenza tal-Bord li jirregola l-kera skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghal dawn il-mottivi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talba attrici.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

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