MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GINO CAMILLERI

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2004

Citazzjoni Numru. 850/2003

Nazzareno Asciaq, Carmela Bezzina, Maria Farrugia u Catherine Sammut

vs

Eugenio Coleiro

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:-

Illi huma proprjetarji tal-fond li jinsab fil-pjan terran u li jgib l-isem ta' "Il-Brigante" ossija "Gino's Restaurant", formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Saint Catherine, f' Ball Street, Paceville;

Illi permezz ta' skrittura tat-12 ta' Jannar, tas-sena elf, disa' mija u disgha u tmenin (1989) l-atturi krew dan il-fond lil-konvenut (Dok A);

Illi il-konvenut ghamel tibdil strutturali fil-fond lilu mikri minghajr il-kunsens tal-atturi u bi ksur tal-provvedimenti tal-istess skrittura, senjatament tal-paragrfu 6, kif jirrizulta mir-rapport peritali, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok B, liema tibdil strutturali hu wkoll illegali peress li ma hux kopert bil-permessi tal-awtoritajiet kompetenti;

Illi ghalkemm interpellat sabiex jottempora ruhu mal-provvediment tal-istess skrittura u ghalhekk inehhi dawk ix-xogholijiet li huma ukoll illegali, il-konvenut baqa' inadempjenti;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenut jghid ghaliex, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni necessarja, din il-Qorti m'ghandhiex:-

Tiddikjara u tiddeciedi li l-istess konvenut kiser il-kondizzjonijiet lokatizji, senjatament dawk tal-paragrafu 6;

Tholl il-kirja tal-fond li jgib l-isem ta' "Il-Brigante" ossija "Gino's Restaurant', formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Saint Catherine, f'Ball Street, Paceville u dan peress li l-konvneut kiser l-obbligi kontrattwali kif fuq premess;

Tordna sabiex fi zmien qasir u perentorju, li tistabbilixxi din il-Qorti, l-konvenut jizgombra mill-istess fond u jikkonsenja lill-atturi c-cwievet u l-accessorji kollha li hemm fil-fond u tawtorizza lill-atturi jirriprendu l-pussess tal-fond bhala liberu u vakanti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, inkluz dawk tal-ittra gudizzjara tal-4 ta' Frar, 2003 u tal-ittra nterpellatorja tal-20 ta' Gunju 2003. Il-konvenut gie ngunt ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lill-atturi u pagabbli ghal kwasiasi hsarat u kif ukoll ghall-okkupazzjoni legali;

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie eccepit fl-ewwel lok, l-inkompetenza ta’ din il-Qorti ‘ratione materiae’ billi huwa kompetenti li jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici l-Bord li Jirregola l-Kera. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjent ma kisirx l-obbligi kontrattwali tieghu skond il-ftehim lokatizju relativ kif qed jigi allegat mill-atturi. Il-miljorament ezegwit mill-eccipjent fil-font in kwistjoni la jikkostitwixxi ksur tal-ftehim lokatizju u lanqas ma’ jista’ skond il-ligi jaghti lok ghar-risoluzzjoni ta’l-istess ftehim kif qed jippretendu l-atturi;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut;

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta' Mejju 2004 minn fejn jirrizulta li il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni;

Ikkonsidrat:

L-atturi, fic-citazzjoni, jghamlu referenza ghall-iskrittura datata 12 ta’ Jannar 1989, li biha huma krew lill-konvenut il-fond “Il-Brigante” ossija “Gino’s Restaurant” li jinsab f’Ball Street, Paceville. L-atturi jallegaw li l-konvenut ghamel tibdil strutturali fil-fond lilu mikri minghajr il-kunsens taghhom u dana bi ksur tal-kondizzjonijiet kontenuti fl- iskrittura. Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet lokatizji, li tigi xjolta il-lokazzjoni u li jigi ordnat l-izgumbrament tal-konvenut mill-imsemmi fond;

Fl-ewwel lok il-konvenut jeccepixxi li din il-Qorti mhux kompetenti li tiehu konjizzjoni u li tideciedi din il-kawza u dana ‘ratione materiae’ billi hu kompetenti li jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici l-Bord li Jirregola l-Kera.

Appuntu bil-presenti qed tigi deciza din l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut;

Fl-imsemmija skrittura tat-12 ta' Jannar 1989 il-komparenti, cioe' l-partijiet f'din il-kawza, ftehemu li l-ewwel periodu tal-kera kellu jkun ta hames (5) snin mill-1 ta' Jannar 1991. Ghalhekk dan il-periodu kien ilu li skada meta giet presentata din ic-citazzjoni. Huwa minnu ukoll li l-istess partijiet ftehemu li l-imsemmi l-ewwel periodu kien prorogabbli, a scelta tal-inkwilin, b'periodi ohra ta' hames (5) snin kull darba sa massimu ta' hamsa u ghoxrin proroga. Dan ma jfissirx pero' li l-lokazzjoni tinsab fil-periodu originali taghha. La darba ghaddew l-ewwel hames (5) snin, kif miftiehem mill-partijiet, u la darba l-istess kirja kienet qed tigi mgedda, l-kirja issa tinsab f'periodu tar-rilokazzjoni;

M'hemmx dubbju li bejn il-partijiet tesisti r-relazzjoni ta' sidien (l-atturi) u inkwilin (konvenut) u lanqas ma hu kontestat li l-konvenut ghandu titolu validu fil-ligi biex jokkupa l-fond in kwestjoni;

F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti mhux kompetenti biex tittratta u tiddeciedi din il-kawza u hu kompetenti t-tribunal specjali appositament kostitwit biex jiehu konjizzjoni ta' kwestjonijiet bhal dawn. Konsegwentement l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghandha tigi akkolta;

Ghal dawn il-motivi :

Tiddeciedi billi tilqa l-ewwel eccezzjoni u tiddikjara li hi inkompetenti "ratione materiae" li tiehu konjizzjoni ta' din il-kawza;

Spejjez kollha kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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