MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-25 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 618/1997/1

Gladys mart l-Imhallef Dottor Edoardo Magri, l-Imhallef Dottor Edoardo Magri, Yvonne armla ta' Anthony de Domenico, Joseph Muscat u Jane mart David Pullicino u b'digriet tat-18 ta' Settembru 1998, l-atti tal-kawza gew trasfuzi fil-persuna tal-Imhallef Alberto Giuseppe, Sandro, Renato ilkoll ahwa Magri u Mariella Borg Magri minflok l-attrici Gladys mart l-Imhallef Dottor Edoardo Magri li mietet fil-mori tal-kawza.

Vs

Balkan Bulgarian Company Limited, u b'sentenza tad-29 ta' Marzu, 1999 l-isem tal-kumpanija gie korregut ghal Balkan Bulgarian Airlines, u b'digriet tal-5 ta' Novembru, 1999 giet kjamata in kawza s-socjeta' "Regency Estates Limited"

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Billi dan il-fond illum maghruf bhala Regency House, bin-numru 249, Triq ir-Repubblika, Valletta kien kollu koncess in enfitewsi lill-Regency Estates Ltd., liema koncessjoni ghalqet u tterminat fl-14 ta' Frar, 1996.

Billi l-istess enfitewta kien kera l-appartament sitwat fl-ewwel sular tal-fond in kwistjoni lis-socjeta' konvenuta skond skrittura tal-ewwel (1) ta' Gunju 1990, kopja ta' liema hi hawn annessa u mmarkata Dokument A.

Billi wara eghluq l-istess koncessjoni l-fond irritorna lill-atturi bhala proprjetarji.

Billi din il-kera issa spiccat wara li l-konvenuti taw il-kongedo.

Billi ghalkemm intemmet il-kera, s-socjeta' konvenuta qieghdha tirrifjuta li tirritorna c-cwievet ta' l-appartament lill-atturi.

Billi s-socjeta' konvenuta ghadha ma hallsitx il-kera dovuta ghall-perjodu mill-erbatax (14) ta' Frar 1996 sal-lum, l-erbatax (14) ta' Marzu 1997, liema kera tammonta ghal tlett elef u disa' mitt lira Maltija (Lm3,900) mahduma fuq kera ta' tlett elef u sitt mitt lira Maltija (Lm3,600) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Billi ghalkemm is-socjeta' konvenuta giet diversi drabi nterpellata sabiex thallas il-kera dovuta, hi naqset li taghmel dan.

Jghidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' tlett elef u disa' mitt lira Maltija (Lm3,900)

dovuti bhala kera ta' l-appartament fuq imsemmi mill-erbatax ta' Frar, 1996 sal-erbatax ta' Marzu, 1997.

2. Tikkundanna lill-konvenuti jirritornaw ic-cwievet tal-appartament in kwistjoni lill-atturi.

B'riserva ghad-drittijiet fuq kwalunkwe kera addizzjonali, bl-ispejjez, bl-imghax legali sad-data tal-pagament u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3;

Rat **in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Balkan Bulgarian Airlines** a fol. 25 fejn eccepew:

1. Illi c-citazzjoni tal-atturi hi nulla stante li l-isem korrett tas-socjeta' konvenuta hu Balkan Bulgarian Airlines u mhux Balkan Bulgarian Company Limited kif erronjament indikat fic-citazzjoni u dikjarazzjoniipprezentati mill-atturi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ewwel talba tal-atturi in kwantu tolqot it-talba ghall-hlas ta' kera ghall-perjodu mill-14 ta' Frar, 1996 sal-31 ta' Dicembru, 1996 hija nfondata stante li l-iskadenza tal-kera ghas-sena 1996 kellha tithallas bis-sena bil-quddiem fl-1 ta' Jannar, 1996 u nfatti din l-iskadenza ta' Lm3,600 gja giet validament imhallsa mis-socjeta' Balkan Bulgarian Airlines lis-socjeta' "Regency Estates Limited" kif kienet obbligata li taghmel. Ghaldaqstant it-talba tal-atturi fil-konfront tas-socjeta' konvenuta ghall-hlas tal-kera ghall-perjodu mill-14 ta' Frar, 1996 sal-31 ta' Dicembru, 1996 hija nfondata u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ewwel talba tal-atturi in kwantu tolqot it-talba ghall-hlas tal-kera ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar, 1997 sal-14 ta' Marzu, 1997 hija wkoll nfondata stante li s-socjeta' konvenuta kienet validament itterminat il-lokazzjoni in kwistjoni b'effett mill-31 ta' Dicembru, 1996, ivvakat l-istess fond sat-30 ta' Dicembru, 1996 u fit-30 ta' Dicembru, 1996, kif kienet obbligata li taghmel, iddepozitat ic-cwievet relattivi

l-Qorti favur l-atturi u favur is-socjeta' "Regency Estates Limited" stante li kemm l-atturi kif ukoll "Regency Estates Limited" bdew jagixxu u jippretendu b'mod esplicitu li huma ghandhom drittijiet fuq l-imsemmi appartament u nfatti t-tnejn riedu c-cwievet relattivi. Ghalhekk il-lokazzjoni li kienet tgawdi s-socjeta' konvenuta fuq l-istess appartament intemmet definitavament fil-31 ta' Dicembru, 1996. Ghaldaqstant il-kera ghall-perjodu ta' l-1 ta' Jannar, 1997 sal-14 ta' Marzu, 1997 m’hiex dovuta mis-socjeta' "Balkan Bulgarian Airlines" u ghalhekk anke din it-talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba tal-atturi ghall-kundanna ta' hlas hi kontradittorja u legalment insostenibbli. Infatti f'mument l-atturi jippremettu illi l-lokazzjoni favur is-socjeta' konvenuta giet terminata u f'mument iehor qed jitolbu l-hlas ta' kera wara d-data ta' terminazzjoni. Ghaldaqstant din it-talba tal-atturi mhiex legalment sostenibbli u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-tieni talba tal-atturi biex is-socjeta' konvenuta tigi kkundannata tirritorna c-cwievet tal-ufficcju in kwistjoni hija nfondata stante li dawn ic-cwievet gew validament depozitati fil-Prim'Awla tal-Qorti fit-30 ta' Dicembru, 1996 u dana permezz tac-cedola ta' depozitu (Dok. B) favur l-atturi u favur is-socjeta' "Regency Estates Limited", biex dawn ic-cwievet jigu rtirati minn min ghandu dritt ghalihom skond il-ligi. Ghaldaqstant it-tieni talba tal-atturi hija wkoll infondata fil-konfront tas-socjeta' konvenuta u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ftit wara li s-socjeta' konvenuta ddepozitat ic-cwievet il-Qorti, s-socjeta' "Regency Estates Limited" b'mod apert u manifest bdiet tuza l-istess ufficju, u ghada tuzah sal-gurnata tal-lum. Ghalhekk in vista ta' dan il-fatt u kif ukoll in vista tal-eccezzjonijiet precedenti hu opportun u necessarju li tigi kjamata fil-kawza s-socjeta' "Regency Estates Limited".

7. Ghaldaqstant it-talbiet kollha tal-atturi fil-konfront tas-socjeta' Balkan Bulgarian Airlines huma nfondati u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-decizjoni preliminari taghha a fol 42 li biha l-Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti;

Rat id-digriet taghha a fol 52 li bih gew kjamati fil kawza Regency Estates Ltd;

Rat **in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza nomine** a fol. 55 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li l-pussess tal-ufficcju in kwistjoni ma ghadux f'idejn is-socjeta' konvenuta u dan sar b'effett mill-28 ta' Dicembru, 1996. Fil-fatt il-kera kollha dovuta sal-gurnata meta s-socjeta' konvenuta telqet mill-ufficcju thallset debitament lil min kellu d-dritt li jirceviha.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

FATTI

Il-fatti li taw lok ghal dina l-vertenza kienu s-segwenti:

Is-socjeta' konvenuta kienet tikri l-ambjent sitwat fl-ewwel sular tal-korp ta' bini maghruf bhala 249/249A. Republic Street, Valletta. Dan il-korp ta' bini kien gie koncess b'titolu ta' subcens temporanju ghal zmien 51 sena b'zewg kuntratti datati 9 ta' Frar 1945, Dok a fol 47 u iehor tal-14 ta' Frar 1945 a fol. 50, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier, Giuseppe Muscat, awtur ta' l-atturi,

lill Edgar Baldacchino u lil Paolo Grech. Fit-30 t'April 1966 Regency Estate Ltd xtraw is-sub cens li kien fadal minghand Grech u Baldacchino. Wara li hadet is-sub-utli dominju, *Regency Estates Limited* kriet l-ambjenti meritu tal-kawza tallum lill-diversi persuni fosthom lill konvenuti.

Il-koncessjoni subemfitewtika skadiet fit-13 ta' Frar 1996. Fil-10 ta' Novembru 1995 l-atturi kienu kitbu lill konvenuti u nfurmawhom li sub-cens kien ser jiskadi fit-13 ta' Frar 1996 (Dok JM 3 a fol 89) u talbuhom lura c-cwievet tal-post. Il-konvenuti kienu rrispondew li kellhom titolu validu (Ara dok a fol 90-95) u li ma kienux ser iggeddu l-kirja wara l-31 ta' Dicembru 1996. Billi kemm l-atturi kif ukoll il-kjamati fil-kawza bdew jippretendi l-hlas tal-kera l-konvenuti ddepozitaw ic-cwievet il-Qorti. Fis-27 ta' Dicembru 1996 Alfred Baldacchino fisikament impossessa ruhhu mill post billi biddel ic-cavetta.

Eccezzjonijiet konvenuti

Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, dina kienet giet michuda bis-sentenza preliminary ta' dina l-Qorti tad-29 ta' Marzu, 1999 (ara fol 42) mentri dwar is-sitt eccezzjoni kienet saret il-kjamat fil-kawza ta' Regency Estates Ltd.

Fit-tieni eccezzjoni taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu li l-kera mitlub ghal perjodu 14 ta' Frar 1996 sal-31 ta' Dicembru 1996 diga thallas lill kjamati fil-kawza billi kien dovut bil quddiem. Illi jirrizulta l-koncessjoni subemfitewtika skadiet fit-13 ta' Frar 1996 u qabel cjoe fl-10 ta' Novembru 1995 l-atturi kienu diga kitbu lill konvenuti u nfurmawhom li sub-cens kien ser jiskadi fit-13 ta' Frar 1996 (Dok JM 3 a fol. 89) u talbuhom lura c-cwievet tal-post. Dana nonostante l-konvenuti hallsu lill kjamati fil-kawza bil-quddiem kera minn Frar sa Dicembru 1996 meta wara Frar 1996 dina kellha tithallas lill atturi. (Ara decizjoni moghtija illum minn dina l-Qorti - fuq dana l-punt u fuq **l-eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza** - fis-sentenza taghha fil-kawza 619/97 G. Magri et vs Market Intellegence Services Co. Ltd). Inoltre l-konvenuti ma setghux jaghmlu dana l-pagament ghax imur kontra dak li

jipprovvdi l-artikolu 1535 (2) tal-Kap 16 billi l-hlas sar ghall aktar minn sitt xhur bil-quddiem.

Kwantu ghat-tielet eccezzjoni tal-konvenuti jirrizulta li effettivament il-konvenuti kienu rrilaxxjaw il-post f'Dicembru 1996, konsegwentement ebda kera wara dana l-perjodu ma kien dovut minnhom. Huma kienu ddepozitaw ic-cwievet il-Qorti u mhux kif talbuhom l-atturi billi kien hemm talba konfliggenti mill-kjamati fil-kawza ghall-hlas ta' l-istess kera.

In vista ta' dina l-konkluzzjoni r-raba' u hames eccezzjoni tal-konvenuti huma ezawriti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' it-talbiet ta' l-atturi
U tikkundanna lill kjamat fil-kawza sabiex
Ihallsu lill-atturi s-somma ta' tlett elef u disa' mitt lira Maltija (Lm3,900) dovuti bhala kera ta' l-appartament fuq imsemmi mill-erbatax (14) ta' Frar, 1996 sal-erbatax (14) ta' Marzu, 1997.
Tikkundanna lill-kjamati fil-kawza jirritornaw ic-cwievet tal-appartament in kwistjoni lill-atturi.
Bl-imghax kif mitlub u bl-ispejjez kollha kontra l-kjamati fil-kawza

< Sentenza Finali >

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