MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 929/2000/1

Carmela Galea

vs

Evelyn Jones armla, Dolores Galea armla, Philip Galea u Victoria mart il-Perit Andre' Zammit, f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' l-assenti Dottor Alex Galea M.D., u martu Gail Galea, Margaret Zuluaf mart Helmut u l-istess Helmut Zulauf u Susan Rhodda mart Peter u l-istess Peter Roddha, kif ukoll l-istess Perit Andre' Zammit ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attrici fil-15 ta' Mejju, 2000, li in forza taghha, wara li ppremettiet illi:

Il-konvenuti kienu ottjenew sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Jannar, 2000 fl-ismijiet Evelyn Jones pro et noe vs Jason Galea noe et liema sentenza giet ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell deciza fl-14 ta' April, 2000, fl-istess ismijiet fejn Joseph Galea gie ordnat jizgombra mill-fond 476, Tower Bar, High Street, St. Venera liema sentenzi huma hawn annessi u immarkati bhala Dok. A u B rispettivament;

L-attrici hija mart l-imsemmi Joseph Galea u li l-kirja ta' dan il-fond kienet saret originarjament lill-missierha Gaetano Magri liema kirja sussegwentement kienet giet trasferta ghal fuqha u fuq zewgha wara li dawn kienu izzewgu;

Il-kawza ta' zgumbrament mill-imsemmi fond saret biss kontra zewgha u mhux kontriha ukoll skond ma titlob il-ligi u ghalhekk ma kenitx tifforma parti mill-proceduri fuq riferiti;

Ghalhekk dawn is-sentenzi fuq indikati m'humiex esegwibbli fil-konfront taghha u ma taghmilx stat fil-konfront taghha;

Talbet lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li s-sentenzi moghtija fit-12 ta' Jannar, 2000 mill-Bord li Jirregola l-Kera u fl-14 ta' April, 2000 mill-Qorti ta' l-Appell ma jaghmlux stat fil-konfront taghha billi hija ma kenitx parti f'dawk il-proceduri; u

2. Sussegwentement kull mandat li jinhareg kontra l-attrici *in konnessjoni* mas-sentenzi hawn fuq indikati m'huwiex esegwibbli kontriha *stante* li hi ma kenitx tifforma parti mill-istess sentenzi;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

1. Preliminarjament id-dezerzjoni tal-kawza *ai termini* tal-artikolu 963 *et seq* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta billi il-proceduri bil-miktub ma inghalqux fi zmien sitt xhur minhabba li l-attrici ma hadetx hsieb li tinnotifika lill-ecipjenti bic-citazzjoni *entro* dan it-terminu.

2. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, in-nullita' tac-citazzjoni, *stante* li din ma setghetx tigi proposta mill-attrici li hi mara mizzewga waheda skond l-art. 1322 tal-Kap. 16.

3. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghax huma intizi biss biex jiffrustraw sentenza tal-Qorti tal-Appell li ikkonfermat sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera diretta kontra l-inkwilin ta' fond kummercjali li kienet il-legittimu kontradittur f'dik il-kawza, u li kienet il-persuna li kontra taghha gie spedit il-mandat ta' zgumbrament.

4. Illi qatt ma issemma jew biss gie accennat f'dik il-kawza li issa ghaddiet *in gudikat* li il-kirja originali kienet tghajjat lill-missier l-attrici u f'kull kaz meta il-kirja ma baqghatex f'idejh giet ceduta lil konvenut fil-kawza u *cioe'* Joseph Galea zewg l-attrici li qatt ma issoleva l-eccezzjoni li ma kienx il-legittimu kontradittur.

5. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-decisjoni moghtija minn din il-Qorti fit-18 ta' April, 2002, li bis-sahha taghha cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u ddikjarat li l-kawza ma marretx dezerta u ghandha, ghalhekk, timxi 'l quddiem bit-trattazzjoni tal-eccezzjoni preliminari l-ohra, jew, fil-kaz ta' rinunzja, bis-smigh tal-provi fil-meritu; spejjes riservati;

Rat id-decisjoni moghtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Jannar, 2003, li bis-sahha taghha cahdet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti bhala mhux misthoqqa fil-ligi u fil-fatt u billi

tiddikjara li l-att tac-citazzjoni m'huwiex null, u dan minghajr pregudizzju ghal kull eccezzjoni ohra li tista' titressaq mill-konvenuti f'dan ir-rigward; l-ispejjez ta' din id-decisjoni jithallsu mill-konvenuti;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-21 ta' Frar, 2003, fejn ordnat li jigi allegat il-process tal-kawza fl-ismijiet *"Evelyn Jones et vs Jason Galea noe et"* (Rikors numru 198/B/96) decis mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Appell minn Bord) fl-14 ta' April, 2000;

Rat il-process tal-imsemmija kawza;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li l-fond 476, *"Tower Bar"*, *High Street, Santa Venera*, li kien hanut tax-xorb, kien inkera lil certu Gaetano Magri bil-kera ta' Lm50 fis-sena. Darba minnhom, l-inkwilin talab biex il-kirja iddur fuq ir-ragel ta' bintu, Joseph Galea. Is-sid accettat dan bil-kondizzjoni li l-kera tizdied ghal Lm55 fis-sena. Kien hemm qbil dwar dan, u l-ircevuti tal-kera bdew jinhargu fuq Joseph Galea. Sid il-kera f'dik l-epoka, kienet omm il-konvenuta Evelyn Jones. Wara l-mewt ta' din fil-1971, il-kera bdiet tithallas lill-Carmelina Galea, oht l-imsemmija konvenuta, u wara li din mietet f'April tal-1975, il-kera bdiet tithallas lill-konvenuta Evelyn Jones. L-ircevuta kienet tinkiteb dak il-hin li jsir il-hlas, u wara li tigi iffirmata, il-ktieb tal-ircevuti kien jinghata lura lill-pagatur. L-ircevuti kienu dejjem jinhargu fuq isem Joseph Galea, u l-hlas tal-kera kien isir minn Joseph Galea, li, f'xi drabi, kien ikun akkumpanjat minn martu, l-attrici Carmen Galea.

Ghal-habta tal-1986, l-inkwilin Joseph Galea u martu emigraw lejn l-Awstralja, u l-uzu tal-hanut ghadda f'idejn certu Martin Borg. Meta s-sidien saru jafu b'dana il-fatt,

waqfu jircievu l-kera u fethu proceduri fil-Bord li Jirregola l-Kera u talbu r-represa tal-fond fuq il-kawzali li l-inkwilin siefer u issulloka l-hanut lill-Martin Borg. Peress li Joseph Galea kien imsiefer, il-kawza saret kontra ibnu Jason Galea, izda f'Settembru tal-1997, Joseph Galea assuma l-atti tal-kawza f'ismu peress li kien irritorna lura Malta ma' martu. B'decisjoni tat-12 ta' Jannar, 2000, il-Bord li Jirregola l-Kera laqgha t-talba tas-sidien u ordna lill-inkwilin jizgombra mill-hanut lokat lilu, liema decisjoni giet sussegwentement konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Appell minn Bord) b'sentenza tal-14 ta' April, 2000.

Dawk il-proceduri ittiehdu fil-konfront ta' Joseph Galea, u issa, b'dawn il-proceduri, mart Joseph Galea, Carmela, qed tallega li dik is-sentenza ma taghmilx stat fil-konfront taghha peress li hi ma kienetx parti f'dawk il-proceduri.

L-ewwel prova li kellha taghmel l-attrici kien li l-kirja daret fuq Joseph Galea meta hi kienet mizzewga lilu; l-attrici hekk tghid li gara, izda ma resqet ebda prova ufficcjali dwar meta hi izzewget lil Joseph Galea, u meta inqalbet il-lokazzjoni. Kif inghad, din il-prova baqghet ma saretx, izda l-Qorti sejra, ghal-grazzja tal-argument, taccetta li, fil-fatt, il-kirja daret fuq Joseph Galea waqt iz-zwieg tieghu mal-attrici Carmela Galea, u li l-kirja, allura, skond il-ligijiet allura vigenti (dawk applikabbli qabel l-emendi bl-Att XX1 tal-1993) dahlet tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konjugi Galea.

Sakemm giet biex tkun istitwita l-kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dahlu fis-sehh l-emendi ghal-Kodici Civili introdotti bl-Att XXI tal-1993, u dawk l-emendi kienu jesigu, fost hwejjeg ohra, li l-jedd li jitwettqu atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wiehed iharrek jew jigi mharrek dwar dawk l-atti, imissu liz-zewg mizzewgin flimkien (artikolu 1322(2) tal-Kodici Civili). L-attrici tallega li l-kawza ghall-izgumbrament hija att ta' natura straordinarja, u l-kawza, ghalhekk, kellha issir fil-konfront taghha wkoll; la darba hi ma kienetx involuta fil-kawza, qed issostni li l-kawza ma taghmilx stat fil-konfront taghha.

Dak li jrid jigi stabbilit huwa, fil-fatt, jekk l-azzjoni li hadu s-sidien quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, tikwalifikax bhala att ta’ amministrazzjoni straordinarja, ghax jekk l-att jitqies li hu att ta’ amministrazzjoni ordinarja, skond l-artikolu 1322(1), il-jedd li wiehed iharrek jew jigi mharrek dwar dik l-amministrazzjoni ordinarja imissu lil kull wahda mill-partijiet mizzewga.

Gie diversi drabi stabbilit mill-Qrati taghna li huma biss dawk l-atti elenkati fl-artikolu 1322(3)(a) sa (m) li ghandhom jitqiesu ta’ natura straordinarja, u, ghalhekk, ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva – ara “Agius vs Camilleri”, decisa minn din il-Qorti fit-12 ta’ Frar, 1999, u “Elmo Insurance Services Ltd vs Pace”, decisa minn din il-Qorti fit-3 ta’ Ottubru, 2003. Din il-Qorti, kif issa presjeduta, taqbel ma’ dan ghax dan kien ukoll l-intendiment tad-*drafters* tal-legizlazzjoni u tal-Kumitat mahtur mill-Gvern biex jipprepara dawk l-emendi.

Minn ezami tal-atti elenkati fl-artikolu 1322(3), ma jirrizultax li s-sullokazzjoni ta’ kirja hija imnizzla fost l-atti ta’ natura straordinarja, u la darba dak l-att, fih innifsu, mhux att ta’ natura straordinarja, l-effetti li jitnizzlu minn dak l-att (zgumbrament) ma jistghux jitqiesu bhala ta’ indoli straordinarju. L-akkwist ta’ jedd ta’ uzu jew tgawdija ta’ fond, hu, f’certi cirkustanzi, meqjus bhala att ta’ natura straordinarja skond il-paragrafu (g), izda darba il-jedd ta’ uzu dahal fil-komunjoni, kif dak il-jedd jigi amministrat jew negozjat jiddependi mir-rieda tal-mizzewgin li jistghu jagixxu wiehed indipendenti mill-ohra (ara “Brown vs Mifsud”, decisa min din l-istess Qorti fit-3 ta’ Marzu, 2005).

Anke jekk l-ghoti ta’ sullokazzjoni jitqies bhala att ta’ natura straordinarja (b’interpretazzjoni wiesgha li tista’ tinghata lill-paragrafu (d) li jitkellem fuq l-ghoti ta’ jedd ta’ uzu ta’ proprjeta’ immobbli, ghalkemm dan il-paragrafu jidher li jolqot biss drittijiet reali), mhux biss l-att ta’ sullokazzjoni mhux qed jigi impunjat mill-attrici, izda kif qalet din il-Qorti fil-kawza “Gauci Borda vs Azzopardi”, decisa fit-22 ta’ Mejju, 196, talba ghax-xoljiment jew thassir ta’ kirja, ma hux att li qieghdha taghti l-uzu jew

tgawdija ta’ proprjeta’ immobbli, izda li qieghda tiehu lura d-dritt li kien gie hekk moghti bil-lokazzjoni, u dak l-att mhux inkluz fost l-atti ta’ amministrazzjoni straordinarja elenkati fl-artikolu 1322(3).

Meta dak l-artikolu jitkellem fuq att ta’ xi thassir jew rexissjoni ta’ att, tqies dak l-att ta’ natura straordinarja f’kaz biss li jolqot jeddijiet reali fuq immobbli jew qsim ta’ beni (paragrafu m); kull att iehor ta’ thassir ma hux att ta’ amministrazzjoni straordinarja. L-istanza tas-sidien ma kienetx tolqot il-proprjeta’ tal-fond, jew xi jedd reali fuq proprjeta’ immobbli ghax id-dritt ta’ inkwilinat huwa dritt personali versu l-lokatur u mhux fuq beni immobbli (fil-fatt il-Galgano (*Dizionario Enciclopedico Del Diritto Vol. 1 voce locazione, pag. 921*) jghid li *“il conduttore non consegue alcun diritto reale sulla cosa, ma solo un diritto di credito nei confronti del locatore”*), u t-terminazzjoni jew rexxissjoni ta’ dritt personali mhux kontemplat bhala att ta’ natura straordinarja. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza “Galea vs Falzon”, decisa fis-6 ta’ Lulju, 1995, il-kwistjoni bejn il-partijiet, trattandosi minn kirja, ghandha x’taqsam ma u tirrigwarda l-amministrazzjoni tal-fond (il-hlasijiet tal-kera, u jekk jintuzax mill-inkwilin jew jigix sullokat lill-terzi ghal-skop ta’ *lucru*), u l-jedd li wiehed jigi mharrek dwar dawk l-atti jispetta lill-kull wahda mill-partijiet mizzewga.

L-artikolu 1322(3) m’ghandux paragrafu li jqies atti ta’ amministrazzjoni straordinarja kull att konsegwenzjali jew derivanti minn att iehor elenkat bhala att ta’ natura straordinarja (kif wiehed soltu jsib, f’kuntest differenti, fl-*objects clause* ta’ kumpanija kummercjali), u *kwindi* l-att ta’ amministrazzjoni straordinarja huwa biss l-att indikat, u mhux xi att iehor sussegwenti jew konsegwenzjali ghal dak elenkat. Huwa l-att indikat biss li jista’ jitqies bhala att ta’ natura straordinarja, *pero’,* dak li jsir wara l-esekuzzjoni tal-att, ikun att ta’ amministrazzjoni ordinarja, ghax altrimenti kull att ikollu jsir mill-mizzewgin flimkien, u dan la kien il-hsieb wara l-emendi u lanqas ma johrog mill-istess ligi.

Il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghal-kawza “Bianchi et vs Degiorgio”, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta’

Settembru, 2000, fejn gie osservat li c-cirkustanza li l-intimat jghix go fond ma' martu, ma jfissirx li proceduri ta' zgumbrament kellhom jittiehdu wkoll kontra mart l-intimat.

Barra minn dan, tajjeb li jigi osservat li, f'kull kaz, l-artikolu 1326(1) jippermetti li jigu annullati atti straordinarji li jkunu saru minn wahda biss mill-koppja, f'kaz biss li dak l-att straordinarju jkun jirreferi ghat-*"trasferiment jew holqien ta' jedd reali jew personali"*. L-att impunjat hija kawza intiza ghat-<u>terminazzjoni</u> ta' dritt personali, u peress li ma kienx att li kien dwar trasferiment jew holqien ta' dritt, l-istess att ma jistax, hi x'inhi d-deskrizzjoni tieghu, jigi annullat.

Importanti wkoll u rilevanti li fil-kors tal-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, l-intimat fl-ebda stadju ma stqarr li hu wahdu ma kienx il-legittimu kontradittur, u jekk hass li martu kellha xi interess li tkun fil-kawza, kellu jecepixxi l-kwistjoni fi stadju opportun. *Inoltre*, jirrizulta pruvat li l-attrici kienet taf bil-proceduri quddiem il-Bord, tant li, kif ammettiet hi stess, kienet dehret il-Qorti u attendiet ghal-seduta jew aktar. *Nonostante* dan, hi halliet il-proceduri miexja, ma intervenietx u kien biss meta r-rizultat kien negattiv, li dehrilha li kellha tara x'taghmel biex tipprova izzomm il-pussess tal-fond. Min jippretendi li hu titolar ta' dritt ghandu jikawtela l-interessi tieghu hekk kif isir jaf li jkun qed isir xi haga *in opposizzjoni* ghal-pretiz dritt, u jekk, konxju mill-opposizzjoni, dak li jippretendi li ghandu xi dritt ihalli kollox ghaddej, ma jistax wara, jiftah proceduri godda, u jitlob il-protezzjoni tal-Qorti. Il-konvenuta kienet taf bil-kawza li nfethet kontra zewgha, dehret il-Qorti tassisti lill-zewgha, u ma ghamlet ebda osservazzjoni jew talba biex tintervjeni fl-istess. *Kwindi*, f'kull kaz, hi accettat, il-validita' tal-procedura, u l-ilmenti taghha f'dan l-istadju ma jimmeritawx li jigu ikkunsidrat favorevolment.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet attrici.

L-ispejjez tal-kawza, hlief dawk gia decisi, jithallsu mill-attrici.

< Sentenza Finali >

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