MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-15 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 1018/2002

Rudolph Frendo Azzopardi, Monica mart Joseph Caruana, Christine mart Christopher Sciberras u Nathalie mart Peter Paul Bellizzi u l-istess Joseph Caruana, Christopher Sciberras u Peter Paul Bellizzi ghal kull interess li jista' jkollhom.

-vs-

Richard Anthony Matrenza ghan-nom u in rappresentanza ta' P.E. Limited.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fid-9 ta' Settembru, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

1. Illi l-atturi huma komproprjetarji tal-fond numru 41 Triq Kristoforo il-Belt Valletta;

2. Illi l-istess fond kien gie originarjament koncess b'titolu ta' emfitewzi temporanja mill-awturi tal-atturi lis-Sur Michael Peresso ghas-socjeta' "Acris Containers Limited" u dana ghal perjodu ta' sbatax-il sena mill-1 ta' April 1976 u permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-7 ta' April 1976, li kopja tieghu tinsab hawn annessa bhala dokument 'A';

3. Illi permezz ta' kuntratt iehor tal-11 ta' Mejju 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala dokument 'B', is-socjeta' Acris Containers Limited bieghet lil Richard Anthony Matrenza l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni emfitewtika fuq imsemmija;

4. Illi permezz ta' skrittura privata tal-15 ta' Marzu 1991, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa bhala dokument 'C', u cioe' sentejn qabel l-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtika in kwistjoni, l-imsemmi Richard Anthony Matrenza ikkonceda l-istess fond b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta' "Perla Enterprises Limited" – socjeta' maghmula unikament mill-istess Richard Matrenza u l-familja intima tieghu u li taghha huwa il-Managing Director. Fit-8 ta' Mejju 1992, isem is-socjeta' in kwistjoni inbidlet ghal "P.E. Limited", cioe' is-socjeta' konvenuta;

5. Illi ma l-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtika temporanja fil-31 ta' Marzu 1993, Richard Anthony Matrenza nomine ma baqax l-inkwilin ta' dawk li kienu d-direttarji u cioe' il-proprjetarji tal-fond – atturi f'din il-kawza;

6. Illi a tenur tal-artikolu sitta tal-istess skrittura privata ta' lokazzjoni tal-15 ta' Marzu 1991 li kienet giet

redatta mill-istess Richard Anthony Matrenza minghajr ebda konsultazzjoni ma u/jew indhil tal-atturi, gie mifiehem illi:-

“The LESSOR shall have the right to terminate the present lease in the event that the LESSEE is in breach of any of the conditions of the present letting or is in arrears of the payment of rent and remains so in breach or in arrears for a period of thirty (30) calendar days from the date of service of a judicial act requesting payment or rectification of the breach, as the case may be.”

7. Illi s-socjeta’ konvenuta hija debitrici lejn l-atturi fl-ammont ta’ elfejn u erba mitt lira Maltija (Lm2,400) dovut lilhom bhala arretrati ta’ kera tal-fond 41, Triq Kristoforu il-Belt Valletta ghal perjodu bejn l-1 ta’ Ottubru 2001 u t-30 ta’ Settembru 2002;

Illi permezz tal-ittra ufficjali taghhom tat-30 ta’ April 2002, li giet debitament notifikata s-socjeta’ konvenuta fis-7 ta’ Mejju 2002 u dana kif jirrizulta mill-kopja ufficjali tal-istess ittra ufficjali hawn annessa bhala dokument ‘D’, l-atturi interpellaw lill-istess socjeta’ konvenuta sabiex thallas l-arretrati fuq imsemmija fi zmien tletin gurnata;

Illi ghaddew ferm aktar mill-imsemmi terminu ta’ tletin gurnata mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali lis-socjeta’ konvenuta u l-arretrati ta’ kera in kwistjoni baqghu ma thallsux lill-atturi u

Illi, ghalhekk, l-atturi ghandhom id-dritt illi jitterminaw il-lokazzjoni in kwistjoni a tenur tal-istess kundizzjoni imposta fuq il-konvenut nomine minn Richard Anthony Matrenza.

Ghalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex;

Tiddikjara illi l-atturi ghandhom id-dritt li jitterminaw il-lokazzjoni tal-fond numru 41 Triq Kristoforu Valletta kif suespost u ghar-ragunijiet premessi;

Tittermina ghal kull fini u effett tal-ligi u b'effett immedjat l-istess imsemmija lokazzjoni u

Tordna lil konvenut nomine sabiex jizgombra mill-fond numru 41 Triq Kristoforu Valletta fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilu minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta' April 2002, kontra l-konvenut nomine li minn issa jibqa imharrek ghas-subizzjoni. Minghajr pregudizzju ghad-dritt tal-atturi il-hlas tal-arretrati kollha ta' kera dovuta lilhom u salv kull azzjoni ta' danni spettanti lilhom kontra l-konvenut nomine skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Richard Anthony Matrenza ghan-nom u in rappresentanza ta' P.E. Limitedipprezentata fit-30 ta' Lulju, 2003 li permezz taghha eccepixxa;

Illi fl-ewwel lok dina l-Qorti hija inkompetenti tiehu konjizzjoni tat-talbiet tal-atturi billi fil-perijodu ta' rilokazzjoni it-Tribunal kompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talbiet tal-atturi huwa l-Bord li Jirregola l-Kera;

Illi r-ripresa ta' pussess ta' fond fil-perijodu ta' rilokazzjoni minhabba morozita hija regolata mill-Ligi specjali tal-kera u l-estemi ta' dik il-ligi ma humiex sodisfatti fil-kaz prezenti;

Illi l-konvenut qatt ma hallas kera lill Randolph Frendo Azzopardi u ma hux ghak-konoxxenza tat-titolu ta' dan ghall hlas tal-kera lilu billi l-kera dejjem kienet tithallas lil Nathalie Bellizzi, Monica Caruana u Christine Sciberras u ghalhekk l-interpellazzjoni hija nulla;

Illi l-esponent dejjem kien preparat li jeffetwa l-pagament tal-kera u kienu l-istess atturi li kienu moruzi fl-obbligi taghhom fil-konfront tieghu billi kienu naqsu jaghmlu d-debita manutenzjoni tal-fond in kwisjtoni u l-konvenut kien ghadda biex fitxhom ghall dan il-fatt, fil-fatt il-pagament ma kienx sar in vista ta' negozjati li kienu ghaddejjin bejn il-partijiet biex wiehed jirranga l-vertenzi kollha.

Illi l-esponent ghadda biex jerga joffri l-hlas lill atturi u in difett ghall accettazzjoni sejjer jghaddi biex jiddeposithom fir-registru tal-Qorti.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Richard Anthony Matrenza ghan-nom u in rappresenta ta' P.E. Limited mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali.

Semghet ix-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Jannar, 2006 illi permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jitolbu l-isgombrament tal-attur mill-fond indikat fic-citazzjoni minhabba li l-istess konvenut huwa moruz fil-hlas tal-kera kif spjegat fic-citazzjoni.

Qabel jigi deciz dan il-punt pero' l-Qorti trid tiddeciedi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, u cioe' li din il-Qorti m'hijex kompetenti stante huwa l-Bord illi Jirregola l-kera illi huwa kompetenti jisma' u jaqta l-kawza fil-perjodu ta' rilokazzjoni.

Biex jigi deciz dan iridu jigu stabbiliti l-fatti li taw lok ghall-kawza. Ma hemmx kontestatazzjoni li l-atturi huma koproprjetarji tal-fond in kwistjoni (ghalkemm il-konvenut

jghid li huwa dejjem hallas il-kera lil tnejn minnhom). L-awtur taghhom kien ikkonceda l-fond in enfitewsi fl-1976 lis-socjeta’ Acris Containers Limited illi fl-1982 bieghet id-drittijiet taghha lill-konvenut Matrenza f’ismu. Fl-1991 imbaghad Matrenza ta’ l-fond b’lokazzjoni lis-socjeta’ konvenuta illi hija f’din il-kawza rapresentata minnu stess. L-atturi kien istitwew kawza biex jattakkaw din il-kirja finali, izda l-Qorti permezz ta’ sentenza moghtija fl-1998 u esebita fil-process cahdet it-talba taghhom.

Illi ghalhekk il-kawzali invokata mill-atturi hija li l-konvenut nomine naqas li josserva dak li gie miftiehem fl-iskrittura ta’ lokazzjoni li saret bejn il-konvenut f’ ismu u s—socjeta minnhu rapresentata f’ din il-kawza. Dan ghaliex una volta s-sentenza tal-Qorti fuq indikata irrikonoxxiet lis-socjeta’ konvenuta bhala inkwilina, il-kondizzjonijiet kontenuti f’dik l-iskrittura jorbtu lill-partijiet. Ghalhekk billi din l-iskrittura kienet saret fl-1991 ghal perjodu ta’ sentejn ma hemmx kwistjoni illi wara t-trapass ta’ dawk is-sentejn u s-sena *di rispetto* miftehma ukoll fil-kirja, beda jahdem it-terminu ta’ ri lokazzjoni ai termini tal-Kapitolu 69 u kien infatti bis-sahha ta’ din il-ligi specjali li l-Qorti cahdet it-talba tal-atturi u irrikonixxiet id-dritt tal-konvenut nomine li jibqa’ jokkupa l-fond in kwistjoni bhala inkwilin.

Il-Qrati taghna kellhom opportunita’ jiddeciedu dan il-punt diversi drabi. Per ezempju fil-kawza fl-ismijiet Lucy Bencini et vs Anthony Pace (15 ta’ Gunju, 1987) il-Qorti tal-Appell qalet hekk;

L-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 inter alia jiddisponi illi meta sid il-kera ikun irid jiehu lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-kiri huwa ghandu jitlob permess lill Bord ghaldaqstant. Skond l-artikolu 10 il-Bord jaghti dan il-permess jekk jirrizulta inter alia li l-kerrej ghamel hsara fil-fond jew xort’ohra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kirja.

Illi huwa risaput illi skond il-gurisprudenza kostanti .. l-Qrati ordinarji huma kompetenti li jiehdu konjizzjoni ta' talba ghar-ripresa tal-pusses tal-fond meta si tratta ta' lokazzjoni originali illi tkun ghaddejja. Pero' meta l-kaz ikun jirrigwardja rilokazzjoni jew konvenzjonali sew legali jew rilokazzjon imnissla mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 bis-sahha ta' din il-ligi li tirregola l-materja gie ritenut illi l-Bord li jirregola l-kera hu esklussivament moghni b' gurisdizzjoni fil-materja.

Illi fil-kaz odjern jidher li hu pacifiku li si tratta ta' rilokazzjoni u la s-sid qieghed jitlob li jiehu lura l-pussess tal-fond mikri skond il-ligi specjali msemmija huwa ghandu jitlob <u>*permess lill-Bord*</u> *ghaldastant. Din il-Qorti tinsab svestita mill-poter li tikkonsidra u tiddeciedi talba simili. Illi huwa veru li hemm distinzjoni legali bejn rizoluzzjoni ta' kirja u bejn impediment ta' tigdid ta' kirja fi tmiem originali pero' galdarba r-rizoluzzjoni qed tintalab bl-iskop konsegwenzjali tar-ripreza tal-pussess, din il-Qorti thoss li l-Bord li Jirregola l-kera biss jista' talvolta jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pusses tal-fond f'dan l-istadju.*

Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) irribadiet dawn il-hsibijiet fil-kawza <u>Theresa Brincat vs Nutar Antonio Carbonaro</u> deciza fis-7 ta' April, 1987. Wiehed jista' jsemmi ukoll is-sentenzi moghtija mill-istess Qorti fl-ismijiet <u>Carmelo Zammit vs Josephine Farrugia</u> (7 ta' Mejju, 1998), <u>Henry Abela vs Joseph Brown</u> (20 ta' Jannar, 1993) u <u>Carmelina Camilleri vs Paul Mifsud et</u> (12 ta' Awwissu, 1994).

Huwa car allura illi fil-kaz in ezami t-tribunal kompetenti ghandu jkun il-Bord li Jirregola l-Kera ghaliex ir-rilokazzjoni skond il-ligi msemmija bdiet fl-1994 u l-atturi qed jitolbu ksur determinat minn nuqqas ta' hlas ta' kera ghas-snin 2001 u 2002.

Ladarba l-Qorti ser tilqa' l-ewwel eccezzjoni ma hemmx lok li tidhol fil-mertu tal-kaz.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tiddeciedi li ma ghandhiex kompetenza tisma' u tiddeciedi l-kawza u tillibera lill-konvenut nomine mill-osservanza tal-gudizzju.

L-ispejjes jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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