MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-4 ta' April, 2006

Citazzjoni Numru. 1677/2001/1

Mario Galea Testaferrata, Helen Miles, il-Baruni Igino sive Gino, Emily, Dorothy, Natasha Bianchi u Marlene Huber ahwa Trapani Galea

vs

Carmelo Delia (1890) & Sons

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-22 ta' Ottubru, 2001, li *in forza* taghha, wara li eccepew illi:

L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond numru 163, Triq Santa Lucia, Valletta;

L-atturi krew il-fuq imsemmi fond lil Carmelo Delia ghall-bejgh u magazzinagg ta' ghamara permezz ta' kuntratt

datat 12 ta' Mejju, 1925 fl-atti tan-Nutar Dottor Edoardo Calleja Schembri kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok A;

Llum il-gurnata s-socjeta' konvenut qed tokkupa l-fond fuq imsemmi kif ser jigi pruvat tul is-smiegh ta' din il-kawza;

Is-socjeta' konvenuta m'ghandhiex titolu validu fil-ligi sabiex tokkupa dan l-istess fond u l-atturi qatt ma rrikonoxxewha bhala l-inkwilina;

L-valur lokatizzju tal-fond fuq imsemmi huwa ta' aktar minn elf Lira Maltin;

Talbu lis-socjeta' konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara li s-socjeta' konvenuta qeghdha tokkupa l-fond bin-numru 163, Triq Santa Lucia, Valletta, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex tizgombra l-fond fuq imsemmi f'terminu qasir u perentorju ffissat mill-Qorti ghal dan l-iskop;

B'riserva ghal kull azzjoni li tispetta lill-atturi ghad-danni kawzati mis-socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta li *in forza* taghha eccepiet illi:

1. Preliminarjament, it-talbiet tal-atturi jistholqilhom li jigu michudin billi c-citazzjoni hija monka u nvalida ghar-raguni:-

(a) li kemm fic-citazzjoni kif ukoll fid-dikjarazzjoni, l-atturi naqsu li jindikaw fuq liema basi legali qieghdin isostnu l-pretenzjonijiet taghhom

(b) illi l-atturi huma seba’ (7) biss minn tlettax (13) il-komproprjetarji tal-hanut *de quo*, u l-azzjoni ma tistax issehh fil-konfront tas-socjeta’ konvenuta fl-assenza tas-sidien kollha:
(c) illi l-atturi b’ksur tal-Artikolu 156(4) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili, fl-elenku tax-xhieda tnizzlu erbghajn (40) xhud *“minghajr ma’ ddikjaraw, dwar kull wiehed minnhom, x’fatti u xi prova bi hsiebu jaghmlu bix-xhieda taghhom”*.

2. Fil-meritu t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fil-ligi, u jistholqilhom jigu respinti ghar-raguni li, s-socjeta’ *“en nom collectif”* Carmelo Delia (1890) & Sons, b’sede socjali fil-hanut 163, Triq Santa Lucia, Valletta, giet imwaqqfa bejn Carmelo Delia u wliedu fid-29 ta’ Dicembru, 1948, permezz ta’ att pubbliku (Dok *“A”*) li gie regolarment imxandar fil-Gazzetti (Dok. *“B”*). Fid-19 ta’ Novembru, 1970 is-socjeta’ konvenuta giet ukoll registrata, bl-istess indirizz, fir-Registru tas-Socjetajiet Kummercjali skond il-ligi.

3. Mid-29 ta’ Dicembru, 1948 sa dan l-ahhar, il-hlasijiet tal-kera mis-socjeta’ konvenuta, ghall-ewwel ghall-snin shah, thallsu lill-predecessuri tal-komproprjetarji u *in segwitu*, ukoll ghal snin shaha lill-komproprjetarji prezenti, dejjem saru b’cekkijiet f’isem u fuq *letterheads* tas-socjeta’ konvenuta u bl-indirizz tal-hanut *de quo*.

4. Fit-23 ta’ April, 1996 is-sidien kollha ressqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera talba fil-konfront tas-socjeta’ konvenuta, biex jirriprendu l-pussess tal-fond *de quo* fuq pretenzjoni li dan ma kienx mizmum f’stat tajjeb ta’ manutenzjoni. (Dok *“C”*). Malli l-periti teknici tal-Bord irrelataw li l-pretenzjoni tar-rikorrenti ma kenitx gustifikata u meta l-kawza giet differita ghas-sentenza, s-sidien kollha cedew il-kawza.

5. Huwa tabilhaqqa inkredibbli kif l-atturi *‘in extremis’* illum jippretendu li s-socjeta’ konvenuta ghall-perjodu ta’ sitta u hamsin (56) kienet u ghada tokkupa l-hanut minghajr titolu u fl-istess perjodu l-komproprjetarji originali u dawk prezenti, baqghu jircevu l-kera normalment: illi

dan l-agir tas-sidien mhux biss jammonta ghall-negligenza grossolana izda ghall-abbuz serju tal-process gudizzjarju.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat il-verbal registrat fl-udjenza tat-12 ta’ Gunju, 2002, fejn id-ditta konvenuta, fid-dawl tad-dokumenti u noti mressqin mill-atturi, irtirat l-ewwel eccezzjoni fit-tliet ferghat taghha;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-1 ta’ Novembru, 2002, li *in forza* tieghu ordnat li jigu allegati l-atti tal-kawza Rikors numru 64/B/94 fl-ismijiet *“Mario Galea Testaferrata et vs Lino Delia et”*, li kien gie cedut quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

Rat l-atti tal-process tar-Rikors numru 64/B/94 cedut quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-15 ta’ Dicembru, 1999;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-affidavits tax-xhieda mressqa mill-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta mhux kontestat li l-fond 163, Triq Santa Lucia, Valletta, huwa proprjeta’ tal-atturi, u b’kuntratt tal-12 ta’ Mejju, 1925, l-awturi tal-atturi kienu krew dan il-fond lil Carmelo Delia: il-fond inkera b’diviet li jintuza bhala fabbrika tal-ghamara, izda seta’ jintuza bhala residenza u/jew biex fih jigi magazzinat l-ghamara u/jew jintuza

bhala hanut ghall-bejgh tal-ghamara. Il-kirja kienet ghaz-zmien 6 snin *di fermo* u s snin *di rispetto*.

Fid-19 ta' Dicembru, 1948, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Saydon, l-inkwilin Carmelo Delia, flimkien ma' uliedu, holoq socjeta' kummercjali biex in-negozju tal-ghamara jkompli jsir *tramite* dik is-socjeta'; fil-fatt, inholqot socjeta' *in nome collettivo* b'sede fil-fond *in kwistjoni* u l-holqien ta' din is-socjeta' gie ippubblikat fil-*Lloyd Maltese* (li kienet tissupplixxi ghal Gazzetta tal-Gvern fiz-zmien *in kwistjoni*) fil-harga tat-30 ta' April, 1949. Fid-19 ta' Novembru, 1970, is-socjeta' konvenuta giet ukoll registrata, bl-istess indirizz, fir-registru tas-socjetajiet kummercjali skond il-ligi. Min-mindu inholqot is-socjeta' konvenuta, il-hlasijiet tal-kera bdew isiru b'cekkijiet ta' Carmelo Delia (1890) & Sons, u hafna drabi b'ittra li kienet tigi iffirmata minn persuna taht l-intestatura *"Carmelo Delia (1890) & Sons"*. Fil-fatt dawn il-*covering letters* kienu jirreferu ghall-hlas tal-kera ghat-tlett xhur li jkun imiss, u l-ittra kienet taghlaq bil-kliem, *"Yours faithfully, Carmelo Delia (1890) & Sons"* u taht ikun hemm firma.

L-atturi, fir-*records* taghhom, kienu dejjem jirekordjaw li l-hlas kien sar minn *"Carm. Delia"* jew minn *"C. Delia"*. Fuq il-ktieb tal-ircevuti l-hlas kien jigi accettat minn *"Clo. Delia"*. Jidher li dan il-ktieb tal-ircevuti kien regolarment jibqa' f'idejn is-sidien, peress li, hafna drabi, meta kien isir il-hlas tal-kera, fuq l-ittra akkompanjanti kien jinghad hekk: *"Kindly acknowledge receipt on the rent book which is held by you"*. Din is-sitwazzjoni baqghet sejra ghal snin twal, u ebda parti ma oggezzjonat jew ilmentat mis-sitwazzjoni li l-hlas kien qed isir minn u ghan-nom ta' Carmelo Delia (1890) & Sons, izda l-ircevuti kienu jinhargu fuq isem Carmelo Delia.

Ghal-habta tal-1996, l-atturi allegaw li l-inkwilin kien qed jonqos mid-dover tieghu li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u intimaw li riedu jiehdu lura l-pussess vakanti tal-fond. L-atturi, ghalhekk, waqfu jaccettaw il-kera, u fethu proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (rikors numru 64/B/96) biex ikunu awtorizzati ma jgeddux il-lokazzjoni tal-fond. Il-kawza saret kontra *"Lino Delia u*

George Delia ezercitanti l-kummerc taht l-isem Carmelo Delia (1890) & Sons”. Il-kera bdiet tigi iddepozitata taht l-awtorita’ tal-Qorti mill-istess *“Lino Delia u George Delia f’isem Carmelo Delia (1890) & Sons”*. Dawk il-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera gew irtirati fil-15 ta’ Dicembru, 1999.

Jidher li f’dik il-habta, l-azzjonijiet li kellha l-familja Delia fis-socjeta’ Carmelo Delia (1890) & Sons, gew trasferiti lil Paul, Mario u Bernard ahwa Gauci, tant li l-kera bdiet tigi depositata fil-Qorti mill-imsemmija ahwa Gauci *“fil-kwalita’ taghhom ta’ Managing Directors tas-socjeta’ Carmelo Delia (1890) & Sons, in rapprezentanza tal-istess”*.

Fit-22 ta’ Ottubru, 2001, giet imbaghad istitwita din il-kawza ghall-izgumbrament tas-socjeta’ Carmelo Delia (1890) & Sons fuq l-allegazzjoni li dik is-socjeta’ qed tokkupa l-fond *in kwistjoni* bla titolu. Is-socjeta’ konvenuta ssostni li l-posizzjoni taghha bhala inkwilina tal-fond *in kwistjoni* giet rikonoxxuta mis-sidien.

Il-Qorti tirrileva li l-atturi, f’din il-kawza, mhux qed jitolbu it-tmiem tal-kirja u l-izgumbrament tas-socjeta’ konvenuta fuq il-bazi ta’ cessjoni jew sullokazzjoni minghajr il-kunsens taghhom, izda qed jitolbu biss l-izgumbrament tas-socjeta’ konvenuta fuq il-bazi li hi qed tokkupa l-fond minghajr titolu. Mhux qed jigi allegat li l-kirja li kellu Carmelo Delia intemmet u lanqas ma qed tintalab dikjarazzjoni li l-kirja li kellu dan Carmelo Delia ghandha tigi dikjarata mitmuma. Lanqas ma jirrizulta li Carmelo Delia (jew, illum, il-werrieta tieghu) qatt irrinunzja ghall-kirja, u la darba dik il-kirja kienet u ghada vigenti, ma jistax jinghad li s-socjeta’ konvenuta qed tokkupa l-fond minghajr titolu ghax kif gie osservat *“il-ligi ma tipprojbix kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta’ haddiehor jew li jassoccja mieghu lil hadd iehor fin-negozju ta’ dak il-hanut”* – “Portelli vs Cardina”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta’ April, 1996, u “Sant Fournier vs Bezzina Wettinger”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta’ Jannar, 2003. L-inkwilin ilu mil-1948 jinnegozja mill-hanut *tramite* is-socjeta’ konvenuta, u *kwindi* l-involviment u l-*“okkupazzjoni”* li qed taghmel is-

socjeta' konvenuta, ma jistax jitqies bla titolu, ghax dan sehh mill-inkwilin fil-kors tal-kirja tieghu, u la darba mhux qed jigi allegat li kien hemm cessjoni jew sullokazzjoni, kull ma gara hu li l-inkwilin beda jmexxi n-negozzju tieghu permezz ta' haddiehor, *cioe'*, permezz tas-socjeta' li holoq flimkien ma' uliedu.

Jekk inkwilin idahhal lil xi haddiehor anke joqghod mieghu, dak il-haddiehor ma jistax jinghad li qed jokkupa l-fond bla titolu; dment li l-inkwilin ghadu jirrisjedi fil-fond, jista' jdahhal lil min irid joqghod mieghu, u dak l-intruz jigi bla titolu f'kaz li jmut l-inkwilin bla eredi *in okkupazzjoni* jew f'kaz li jivvaka l-fond. F'kaz ta' hanut, l-inkwilin jista' wkoll imexxi n-negozju tieghu *"permezz ta' haddiehor"*, u dak il-haddiehor ma jistax jitqies bla titolu. It-titolu ta' dak il-haddiehor jintemm, jekk il-kirja tal-inkwilin tigi fi tmiem, *pero'*, hawn mhux qed jigi allegat li l-kirja li kellu Carmelo Delia intemmet. Kirja tintemm jew fuq decizjoni ta' xi Qorti jew Tribunal kompetenti, jew volontarjament mill-inkwilin, is-sid accettanti. F'dan il-kaz ma jirrizultax li xi Qorti jew Tribunal ippronunzjat it-terminazzjoni tal-kirja, u tali terminazzjoni lanqas ma giet mitluba f'dawn il-proceduri. Ma jirrizulta lanqas li l-inkwilin irrinunzja ghal kirja, u anzi, f'dawn il-proceduri, ghadu jigi sostnut li l-kirja kienet u ghada vigenti. La darba l-kirja favur Carmelo Delia ghada vigenti, l-okkupazzjoni tal-fond minn terz, <u>bil-kunsens tal-inkwilin</u>, ma jistax jitqies li hu bla titolu.

Kif inghad, mhux allegat li kien hemm cessjoni jew sullokazzjoni tal-kirja u tali materja ma tistax tigi mistharga minn din il-Qorti, ghax il-*"Qorti ghandha toqghod biss fuq il-kawzali u t-talba dedotta u xejn izjed"* – <u>"Azzopardi vs Azzopardi"</u>, deciza minn din il-Qorti fil-31 ta' Jannar, 2003. Biss, jista' jigi osservat li kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza <u>"Cassar vs Tabone"</u>, deciza fis-17 ta' Gunju, 1999, *"Ma hemmx sullokazzjoni meta inkwilin jaghdi lokazzjoni ta' fond lill-kumpanija tieghu stess". Kwindi*, dak li sehh fl-1948, ma jistax jitqies bhala raguni ghat-terminazzjoni tal-kirja, anke jekk Carmelo Delia ghadda l-kirja lid-ditta Carmelo Delia (1890) & Sons. Ikun jew ma jkunx hemm rikonoxximent tacitu mis-sid ta' dan il-

fatt hu irrilevanti ghax tali *"trasferiment"* ma jitqies projbittiv jew li jaghti lok ghal zgumbrament.

F'dik il-kawza, *pero'*, l-Onorabbli Qorti tal-Appell rabtet kondizzjoni mal-pozizzjoni li hadet, fis-sens li osservat li m'hemmx sullokazzjoni fil-kaz indikat, *"sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit u jirrizulta wkoll element ta' kontroll fuq il-gestjoni"*. *Kwindi*, xi tkun il-pozizzjoni wara li l-ahwa Gauci xtraw l-isthma fis-socjeta' Carmelo Delia (1890) & Sons, u jekk kienx hemm rikonoxximent tacitu jew le ta' dan il-fatt, ikun irid jigi ezaminat fil-kuntest ta' talba li tista' ssir, quddiem Qorti jew Tribunal kompetenti, ghad-divjet tar-rilokazzjoni fuq kawzali ta' sullokazzjoni jew cessjoni. Ghal fini ta' dawn il-proceduri, *pero'*, trid tinzamm distinzjoni bejn il-kirja u n-negozju fil-fond lokat, u darba mhux qed jigi allegat li l-kirja intemmet jew ghandha tintemm, il-fatt li n-negozju fil-fond hu gestit mis-socjeta' konvenuta, ma jwassalx ghall-konkluzzjoni li hi qieghda fil-fond bla titolu. Mhux qed jinghad li s-socjeta' konvenuta hija l-*"inkwilina"* tal-fond, ghax din il-kwistjoni qed tibqa' impregjudikata, imma qed jinghad biss li la darba il-kirja originali ghada vigenti (u t-tmiem ta' din il-kirja ma giex allegat jew mitlub), il-*"persuna"* li bih l-inkwilin imexxi n-negozju, ma tistax titqies li qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu.

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

L-ispejjez tal-kawza, fic-cirkustanzi, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, b'dana li d-dritt tar-Registru ghandu jithallas mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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