MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2007

Avviz Numru. 297/2006

Carmelina Scicluna I.D. Nru 459329(M)

Vs

Paul Farrugia I.D. Nru 91427M u b'digriet tat-28 ta' Novembru 2006 John Farrugia gie kjamat fil-kawza.

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attrici talbet sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li prevja dikjarazzjoni li l-konvenuti kienu qed jokkupaw bla titolu l-hanut f'numru 101, St Mary Street, Sliema, proprieta' ta' l-attrici ghall-perjodu kollu bejn it-18 ta' Marzu 1997 u s-6 ta' Marzu 2006, u li konsegwentement il-konvenuti tenut ihallsu lil-attrici b'kumpens xieraq skond il-Ligi ghaz-zmien kollu li l-konvenuti damu jokkupaw l-imsemmi hanut kif premess, ihallsu lill-attrici dik is-somma li ghandha tigi likwidata minn din il-Qorti, occorrendo b'opera ta' periti

nominandi, bhala rapprezentanti il-quantum tal-kumpens xieraq mill-konvenuti dovuti lill-attrici, ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra legali datat 23 ta' Mejju 2006, u bl-imghax legali sa l-effettiv pagament, kontra l-konvenuti, li gew ngunti personalment ghas-subizzjoni

A skopijiet ta' kompetenza jigi dikjarat li l-ammont ta' kumpens riklamat mill-attrici minghad il-konvenuti huwa izjed minn Lm1,500 izda ma jissuperax l-ammont ta' LM5,000.

Rat ir-risposta tal-konvenut (fol 10 ibid) u li biha espona bir-rispett:-

1. In linea preliminari, l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-Art. 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Ligjiet ta' Malta.
2. Fil-mertu, l-azzoni attrici ghandha tkun respinta ghax l-esponent ma kienx qed jokkupa l-fond de quo fil-perijodu indikat fl-avviz.
3. Fiz-zmien in kwistjoni, il-hanut de quo kien qed jitmexxa u kien effettivament okkupat minn hu l-esponent John Farrugia (ID Nru. 598637(M) ta' 11, Triq il-Freres, Sliema, li ghandu jigi kjamat fil-kawza biex iwiegeb ghat-talba tar-rikorrenti.
4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi

Rat id-digriet Taghha moghti fit-28 ta' Novembru 2006 (fol 11 ibid) u li bih gie kjamat fil-kawza hu l-konvenut John Farrugia

Rat ir-risposta tal-istess kjamat in kawza (fol 13 u fol 14 ibid) u li biha espona bir-rispett:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti Paul Farrugia u John Farrugia gew zgumbrati mill-fond in kwistjoni b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta' Dicembru 2005 fl-ismijiet Carmelina Scicluna vs Paul Farrugia et li kopja taghha giet annessa u mmarkata bhala dokument JF1 wara li huma inghataw

terminu ta’ tlett xhur ghal tali zgumbrament u cioe sas-6 ta’ Marzu 2006.

2. Illi effettivament il-konvenuti zgumbraw mill-fond in kwistjoni entro t-terminu moghti lilhom mill-Qorti tal-Appell.

3. Illi effettivament il-konvenuti Paul u John Farrugia tant kellhom titolu illi l-kawza ntavolata mill-attrici saret fil-Bord tal-Kera u mhux fil-Qrati Ordinarji u kienu fl-istadju ta’ rilokazzjoni tant li l-attrici ma rieditx tibqa ggedded il-lokazzjoni stante sullokazzjoni.

4. Illi ghalhekk it-talba attrici ghal hlas ta’ kumpens xieraq skond il-ligi ghaz-zmien kollu li l-konvenuti damu jokkupaw l-imsemmi hanut bla titolu hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-attrici ppremettiet fil-kawza intavolata fil-Bord tal-Kera illi l-konvenut Paul Farrugia u l-kjamat in kawza John Farrugia kellhom titolu u ma rieditx tkompli ggedded l-istess titolu stante sullokazzjoni u liema lokazzjoni giet termianta bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fis-7 ta’ Dicembru 2005 fuq riferita.

5. Illi ghalhekk l-attrici ma tistax titlob kumpens sas-6 ta’ Marzu 2006 peress li l-intimati gew moghtija tlett xhur zmien biex jizgumbraw mill-fond in kwistjoni mid-data tal-fuq imsemmija sentenza u ghalhekk ienu fil-limiti tad-drittijiet legali taghhom tul il-kors tal-kawza kif ukoll sat-terminu moghti ghall-istess zgumbrament.

6. Illi min jagixxi skond id-drittijiet legali moghtija lilu mill-ligi, ossija b’difiza ghad-drittijiet legali minnu pretizi, ma jistax jigi misjub responsabbli ghall-hlas ta’ kumpens tul il-kors tal-istes kirja, ga la darba l-istess kirja giet terminata b’effett mis-7 ta’ Dicembru 2005 u gew moghtija tlett xhur zmien ghall-istess zgumbrament sas-6 ta’ Marzu 2006.

7. Illi dan ifisser illi sas-7 ta’ Dicembru 2005 bejn l-attrici u l-intimati kien hemm kuntratt ta’ kiri validu u effettiv u ghalhekk l-attrici ma tistax tippretendi illi mit-18 ta’ Marzu 1997 l-intimati kienu bla titolu ghax huma gew bla titolu wara li skattaw it-tlett xhur ghall-izgumbrament taghhom mill-fond bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell ossija wara s-6 ta’ Marzu 2006.

8. Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-Artiklu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

9. Illi l-azzjoni attrici ghandha tigi respinta ghax l-esponenti kienu qed jokkupaw il-fond de quo b'titolu ta' kera li gie terminat mill-Qorti bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq imsemmija.
10. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha hawn annessi u li jirreferu ghar-rikors numru 32/97 deciz finalment, mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Dicembru 2005 fl-ismijiet "Carmelina Scicluna vs Paul Farrugia et" (ara fol 27 ibid).

Rat dak verbalizzat fis-seduta tal-5 ta' Marzu 2007 (fol 27 ibid) meta l-partijiet kollha qablu li "din il-Qorti taghti sentenza wahda kemm fuq il-preskrizzjoni kemm fuq il-meritu tal-kaz".

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi, in rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata mill-konvenut u l-kjamat in kawza, jrid jinghad is-segwenti:

a) Din l-eccezzjoni hi bazata fqu l-artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili li ghid illi l-azzonjiet ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra meta l-istess kreditu ma jkunx jaqa' taht preskrizzjoni aqsar jew ma jkunx jirrisulta minn att publiku. F'dan il-kaz, il-perjodu ta' preskrizzjoni ta' dawn l-azzjonijiet hu l-gheluq ta' hames snin.
b) L-attrici kienet intavolat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-17 ta' Marzu 1997 f'liema rikors jinghad illi l-istess attrici Ii kienet tikri lil PauL Farrugia l-post in kwistjoni bil-kera ta' Lm24 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem bl-ewwel skadenza dovuta fit-18 ta' Marzu 1997. Minhabba li l-istess attrici kienet qed tallega illi Paul Farrugia kien ittrasferixxa l-kirja lil terzi minghajr il-kunsens espress taghha, hi ma rieditx, iggedded il-lokazzjoni u b'hekk talbet l-izgumbrament ta' dan f'terminu qasir u perentorju.
c) Is-sentenza finali nghatat fis-7 ta' Dicembru 2005 kif di gja inghad u kien gie prefiss it-terminu ta' tlett xhur

ghall-iskop ta’ zgumbrament u dan dekorribbli mid-data tal-istess sentenza, cjoe sas-6 ta’ Marzu 2005.

d) Minn dan jidher li t-talba ghall-kumpens kif proposta f’din l-azzjoni hi ghall-perjodu kollu mit-18 ta’ Marzu 1997 sas-6 ta’ Marzu 2006 cjoe mill-ewwel (1) skadenza ta’ kera dovuta wara l-presentata tar-rikors imsemmi sa’ dik meta l-intimat u l-kjamat in kawza hargu mill-istess post.

e) Il-konvenut u l-kjamat in kawza ed jghdiu illi din l-azzjoni hi preskritta. Pero l-Qorti tara li din il-tezi ma hiex sostenibbli peress il:-

(i) Wara l-presentata tar-rikors quddiem il-Bord imsemmi, l-attrici certament ma’ setghetx taghmel talba bhal dik in esami peress li din it-talba kienet kondizzjonata mill-esitu posittiv tat-talba taghha ghall-izgumbrament tal-intimat u kjamat in kawza odjern, Ghalhekk fi-fehma ta’ din l-Qorti, il-perjodu ta’ preskrizzjoni applikabbli f’dan il-kaz kellu, bil-fors, jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza finali vis-à-vis ir-rikors presentat quddiem l-imsemmi Bord u mhux qabel in vista li ma setghetx tigi proposta qabel ma’ jigu konkluzi, b’ezitu posittiv, il-proceduri relattivi.

(ii) Ghandu jinghad ukoll illi din il-Qorti ma tistax tara kif, waqt it-tragitt kollu tal-imsemmi rikors, hi setghet b’xi mod, titlob il-hlas ta’ kera jew kompens minghajr ma tippregudika b’mod gravi il-posizzjoni taghha in rigward it-talba intavolata minnha quddiem l-imsemmi Bord.

Illi, ghalhekk, l-eccezzjoni preliminari hi insostenibbli u ghandha tigi michuda minn din il-Qorti.

Ikkunsidrat

Illi dwar l-ammont ta’ kumpens dovut il-Qorti rat fuq liema bazi setghet tillikwida dan l-ammont.

Illi, dwar dan, Hi rat li ma kellha ebda ghazla hlief li tillikwidah a bazi tal-kera vigenti fuq l-istess post cjoe Lm24 fis-sena. Difatti ma hemm ebda dubbju illi, sakemm l-intimat u l-kjamat in kawza hargu mill-post in kwistjoni, kien hemm titolu ta’ kera protett mill-ligijiet specjali li jirregolaw kazijiet bhal dak in desamina. Minhabba l-esistenza ta’ tali titolu kif protett, il-Qorti hi kostretta li tillikwda dan l-ammont a bazi tal-kera li kien vigenti. Kien

jkun differenti kieku trattasi ta' kaz li jinvolvi l-likwidazzjoni ta' kumpens dovut in rigward post okkupat minghajr ebda titolu.

Ikkunsiderat

Illi dan premess, l-ammont dovut skond it-talba in esami qed jigi likwidat fl-ammont ta' Lm245 ammontanti ghal kera dovut ghall-perjodu in kwistjoni u dan solidalment bejn il-konvenut u l-kjamat in kawza trattasi ta' fond kummercjali.

Ikkunsidrat

Illi, minhabba hekk dan il-kaz seta' kien ta' kompetenza tat-Tribunal ghat-Talbiet iz-Zghar u b'hekk l-ispejjes gudizzjarji ghandhom jigu ntaxxata a bazi ta' dan.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti "in parte" tilqa t-talbiet attrici u waqt li tiddikjara illi l-konvenut kien qed jiddetjenti l-post in kwistjoni fil-perijodu in esami b'titolu skond il-ligi, tikkkundanna lill-intimat u lill-kjamat fil-kawza sabiex jhallsu solidalment bejniethom is-somma kif likwidata ta' Lm245 bl-imghax legali "a scaletta' mit-18 ta' Marzu 1997 sad-data tal-pagament effettiv. In rigward l-ispejjes, tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz inkluzi dawk li johorgu mill-proceduri quddiem il-Bord, dawn ghandhom jithallsu solidalment bejniethom mill-intimat u l-kjamat in kawza skond kif gie premess.

< Sentenza Finali >

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