MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 831/2005

Rosa mizzewga Fenech (ID 768848(M)), Giuseppi (ID 484942(M)) u Teresa mizzewga Mallia (ID 609246(M)), ilkoll ahwa Magri, bhala werrieta tal-mejta Giuseppa armla minn Carmelo Magri

vs

Jane sive Giovanna mart Joseph Cini (ID 297745(M))

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-atturi fit-12 ta' Settembru, 2005, li *in forza* taghha, wara li ppremettew :

Illi permezz ta' zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Nicola Said, datati 22 ta' Settembru 1988 u 28 ta' Ottubru 1988 rispettivament, liema kuntratti qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dok. A u Dok. B, omm l-atturi, Giuseppa armla minn Carmelo Magri, illum mejta, kkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenuta, l-ghalqa fil-limiti tal-Qrendi,

kontrada 'Ta Hagar Qim', u hekk ukoll denominata, bil-bini li jezisti fuqha konsistenti f'remissa uzata bhala *bar, dining room,* kcina, kamra wara *id-dining room, water closet,* kollha fil-pjan terran, u kamra b'logga quddiemha fl-ewwel sular; u f'garage separat mill-bini gia' deskritt, tal-kejl superficjali l-imsemmija ghalqa ta cirka elfejn, disa' mija u sebgha u disghin metri kwadri (2997m2), l-imsemmi bini u l-imsemmija *garage* huma bla numri u accessibbli minn sqaq privat appartenenti lill-istess ghalqa 'Ta Hagar Qim', jikkonfina kollox flimkien, cioe' l-ghalqa, l-bini u l-garage mit-Tramuntana u minNofsinhar ma' toroq pubblici bla isem u mill-Lvant ma' beni tal-Mensa Arciveskovili u in parti ma' beni tal-Gvern ta' Malta, inkluz fl-istess lokazzjoni, il-mobbli kollha u s-suppelletti kollha li jappartjenu lil *bar* u *lir-restaurant* ossia *dining room* fuq imsemmija u kwalsiasi oggett iehor mobbli li kienu attwalment jezistu fl-imsemmi lokal;

illi matul il-kirja de quo, l-konvenuta ghamlet tibdil strutturali estensiv fil-fond imsemmi minghajr il-kunsens ta' omm l-atturi jew ta' l-istess atturi, u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt is-smiegh tal-kawza;

illi per konsegwenza, l-atturi ghandhom id-dritt illi jitolbu li tinhall il-kirja de quo.

Talbu ghalhekk lill-konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, illi matul il-kiIja de quo, il-konvenuta ghamlet tibdil strutturali estensiv fil-fond imsemmi, minghajr il-kunsens ta' omm l-atturi jew ta' l-istess atturi.
2. Tiddikjara u tiddeciedi illi per konsegwenza, l-kirja ta' l-imsemmi fond lill- konvenuta giet terminata.
3. Tordna illi l-konvenuta tigi zgumbrata mill-imsemmi fond, fi zmien li ghandu jigi ffissat minn din il-Qorti.
4. Tawtorizza lill-atturi jirriprendu l-pussess liberu u vakat ta' l-istess fond.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta, li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista ta' xhieda ta' l-atturi;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta. li *in forza* taghha hija eccepiet :
1. Illi preliminarjament bir-rispett kollu, tigi umilment eccepita n-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' din il-Qorti stante li l-kirja in kwistjoni hija kirja protetta taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u ghaldaqstant is-sede kompetenti huwa l-Bord Li Jirregola l-Kera u mhux din il-Qorti;
2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi jridu jippruvaw lil din il-Qorti l-allegazzjoni taghhom illi huma l-werrieta tal-mejta Giuseppa armla minn Carmelo Magri;
3. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi l-atturi m'humiex l-unici eredi ta' Giuseppa armla minn Carmelo Magri u ghaldaqstant din il-kawza ma nfethitx mill-ko-proprjetarji kollha tal-fond in kwistjoni bir-rizultat li ma jistax ikun hemm gudizzju integru f'din il-kawza, liema difett jirrendi l-kawza odjerna nulla u bla effett fil-ligi;
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuta tichad li ghamlet tibdil strutturali estensiv fil-fond in kwistjoni minghajr ilkunsens tas-sid, kif allegat mill-atturi u dan kif ser jigi ppruvat filmori tal-kawza. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi;
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista ta' xhieda tal-konvenuta;

Rat il-provi li gew prodotti, id-dokumenti esebiti u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta;

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta;

Ikkunsidrat :

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta hija fis-sens illi l-Qorti ma ghandhiex gurisdizzjoni stante li l-kirja in kwistjoni hija kirja protetta taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u cioe l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini u ghaldaqstant is-sede kompetenti huwa l-Bord Li Jirregola l-kera u mhux din l-Onorabbli Qorti.

Ikkunsidrat :

Illi huwa minnu illi skond il-gurisprudenza nostrana huwa biss fil-perjodu ta’ rilokazzjoni tal-fond illi l-Bord Li Jirregola l-Kera tkun is-sede kompetenti sabiex tiehu konjizzjoni ta’ talbiet ghar-ripreza tal-pussess ta’ fond u illi l-Prim Awla tal-Qorti Civili hija kompetenti li tiehu konjizzjoni ta’ talbiet ghar-ripreza ta’ fond meta si tratta ta’ lokazzjoni originali li tkun ghaddejja.

Illi l-Qorti kellha l-opportunita sabiex tezamina z-zewg kuntratti li jirregolaw il-lokazzjoni tal-fond de quo; liema kuntratti huma annessi mac-citazzjoni u huma datati rispettivament 22 ta’ Settembru, 1988 u 28 ta’ Ottubru, 1988.

Illi l-konvenuta fin-Nota ta’ Osservazzjonijiet taghha issottomettiet illi permezz tal-kuntratt ta’ lokazzjoni originali datat 22 ta’ Settembru 1988 il-partijiet ftehmu fuq lokazzjoni li setghet tigi mgedda kull sitt xhur ghal massimu stipulat ta’ ghaxar snin. Ghalhekk skond il-konvenuta jidher car u evidenti li t-terminu tal-kuntratt ta’ lokazzjoni huwa dak ta’ ghaxar snin u bir-rispett kollu mhux ta’ ghoxrin sena kif qeghdin jallegaw l-atturi.

Illi huwa minnu illi skond il-kuntratt datat 22 ta’ Settembru, 1988 il-fond in kwistjoni gie mikri ghal zmien ta’ sitt xhur mill-1 ta’ Ottubru seba korrenti. Il-kuntratt ikompli kif gej : “Jekk pero’ il-lokatarja jidhrilha li l-business li hija behsiebha tmexxi fl-imsemmi fond lokat, jkun tajjeb, jkollha id-dritt li iggedded, a volonta taghha l-imsemmija lokazjoni minn sitt xhur ghal sitt xhur sa ghaxar snin mill-ewwel ta’ Ottubru sena korrenti.”

Illi ghalhekk il-Qorti tara li bir-rispett kollu l-argument tal-konvenuta fis-sens illi l-perjodu originali tal-lokazzjoni kien ta' ghaxar snin ma irreggix ghaliex jirrizulta car minn dan l-ewwel kuntratt ta' lokazzjoni illi l-perjodu originali kien ta' sitt xhur u l-lokatarja inghatat il-fakulta illi iggedded a volonta taghha l-imsemmija lokazzjoni minn sitt xhur ghal sitt xhur sa ghaxar snin.

Illi permezz tat-tieni kuntratt ta' lokazzjoni datat 28 ta' Ottubru, 1998 Giuseppe armla Magri tat u ikkoncediet lill-konvenuta Jane Cini id-dritt u il-fakulta li wara li jghaddu l-ewwel ghaxar snin tkun tista a volonta taghha iggedded l-imsemmija lokazzjoni minn sena ghal sena sa ghaxar snin ohra sussegwenti.

Ghaldaqstant il-Qorti tara illi ghandhom ragun l-atturi jissottomettu illi l-koncessjoni tal-fond kienet ghall-ewwel sitt xhur di fermo u ghar-rimanenti dsatax-il (19) sena u sitt (6) xhur di rispetto, u f'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi ghas-sentenza imsemmija fin-Nota ta' Osservazzjoniijiet tal-atturi "Meadows and Co et vs Kelly Down Trading Ltd et" deciza fit-8 ta' Gunju, 2006 mill-Qorti ta' l-Appell.

Ikkunsidrat :

Illi una volta illi ghadha ghaddejja l-lokazzjoni originali hija din il-Qorti illi ghandha kompetenza sabiex tisma u tiddeciedi din il-kawza. F'dan ir-rigward il-Qorti tirrferi ghal sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Frar, 2005 fl-ismijiet "Joseph Buttigieg et vs Maltese Cross Co. Ltd" fejn il-Qorti qalet hekk :
"Il-lokatur ghandu dritt jadixxi t-tribunali ordinarji biex jiddikjaraw illi huwa waqa' minn dik il-lokazzjoni. Il-Bord huwa kompetenti mhux biex jiddikjara d-dekadenzi izda biex jara jekk il-lokatur jistax jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-fond, biex jimpedixxi r-rilokazzjoni meta z-zmien originali jew ta' rilokazzjoni jkun sejjer jispicca; izda meta fil-kors tat-terminu l-lokatur jitlob id-dekadenza ghandu dejjem jaghmel l-azzjoni quddiem it-tribunal ordinarju kompetenti."

Illi effettivament l-atturi fil-kaz odjern qeghdin jitolbu d-dekandenza u kif diga intqal it-terminu tal-lokazzjoni orginali ghadu ma skadiex.

Ghaldaqstant hija din il-Qorti illi hija kompetenti sabiex tisma u tiddeciedi din il-kawza.

Ghalhekk, u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta u tiddikjara illi ghadha gurisdizzjoni sabiex tisma u tiddeciedi din il-kawza.

< Sentenza In Parte >

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