



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2007

Citazzjoni Numru. 454/2004

**L-Imħallef Dr Alberto, Renato u Sandro aħwa Magri;  
Yvonne armla ta' Anthony de Domenico, Jane mart  
David Pullicino u Joseph Muscat**

*Versus*

**Raymond Borg; u b'dikriet tas-26 ta' Ottubru 2004  
*Westminster Securities Limited* interveniet fil-kawża  
*in statu et terminis***

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut minn fond proprjetà tagħhom li huma jgħidu illi l-konvenut qiegħed iżommm mingħajr titolu li jiswa fil-liġi. Lċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien tal-korp ta' bini magħruf bħala *Regency House*, bin-numri 249 u 249A fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta. Il-konvenut qiegħed iżomm l-ambjent internament markat bin-numru 4 fil-pjan terran ta' l-istess korp ta' bini, u qiegħed jagħmel dan bla

titolu li jiswa fil-liġi. Billi għalxejn sejnhulu b'ittra uffiċjali tal-20 ta' Ġunju 2003 sabiex iroddilhom il-fond, l-atturi fetħu din il-kawża biex jitolbu illi l-qorti, wara li tgħid illi l-konvenut qiegħed iżomm il-fond bla titolu, tordna l-iżgumbrament tiegħu fi żmien qasir u perentorju, bl-ispejjeż.

L-atturi kienu talbu wkoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smiġ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda l-qorti, b'dikriet tat-12 t'Ottubru 2004, ordnat illi l-kawża timxi bil-proċedura normali, u l-konvenut ressaq l-eċċezzjoni illi hu qiegħed iżomm il-fond b'titolu ta' kiri.

B'rikors tas-26 t'Ottubru 2004 is-soċjetà *Westminster Securities Limited* talbet illi titfalla tidħol fil-kawża *in statu et terminis*; il-qorti, b'dikriet mogħti fis-26 t'Ottubru 2006, laqgħet it-talba, u *Westminster Securities Limited* ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. L-atturi ma humiex kontraditturi leġittimi tal-konvenut għax dan jikri l-ambjenti li dwarhom saret il-kawża mingħandha u mhux mingħandhom; u

2. din il-qorti ma għandhiex kompetenza *ratione valoris* biex tisma' u taqta' din il-kawża għax il-valur lokatizju ta' l-ambjenti huwa anqas minn ħamest elef lira (Lm5,000) fis-sena.

Qabel ma nidhlu fil-meritu tal-kawża jeħtieġ li nqisu l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intervenuta fil-kawża, billi huma t-tnejn eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, u nibdew bl-eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris*.

Il-kwistjoni ewlenija f'din il-kawża hija jekk il-kiri magħmul bil-kitba tal-25 ta' Mejju 1995 bejn *Regency Estates Limited* u *Athletes International Limited*, li mbagħad b'kitba oħra tat-3 ta' Jannar 2001 kien ċedut lill-konvenut, jiswiex quddiem l-atturi. Għalhekk, id-dispożizzjoni tal-liġi rilevanti għal din l-eċċezzjoni hija dik ta' l-art. 755(a) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

**755.** Fil-kawzi dwar l-eżistenza jew il-validità ta' kuntratti ta' kiri, inkella dwar it-tmiem tagħhom qabel iż-żmien miftiehem, il-valur jigi stabbilit -

(a) fl-ewwel każ, billi jingħadd il-kera taż-żmien kollu li għalih, bħal ma tippretendi l-parti, il-kuntratt għandu jibqa' jseħħ; ... ..

Il-kiri kien għal erba' snin, b'kera ta' elf u ħames mitt lira (Lm1,500) fis-sena, u għalhekk il-kera taż-żmien kollu tal-

kiri jiġi sitt elef lira (Lm6,000), li jaqbeż il-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati.

Barra minn hekk, billi l-kawża hija dwar talba għal żgumbrament minn beni immobbli, għalhekk ukoll ma tidholx fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati, kif igħid l-art. 47(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

**47.** (3) Iżda l-kawża li fihom jidhlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta' beni immobbli, jew li għandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqdin mal-beni immobbli, inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba.

L-eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris* hija għalhekk miċhuda.

L-eċċezzjoni l-oħra tgħid illi l-atturi ma għandhomx legittimazzjoni attiva biex imexxu b'din il-kawża għax il-konvenut jikri l-proprjetà li dwarha saret il-kawża mhux mingħandhom iżda mingħand is-soċjetà intervenuta fil-kawża.

It-titolu li qiegħda tivvanta s-soċjetà intervenuta fil-kawża huwa mibni fuq l-istess kirja li kienet ivvantat fil-kawża fl-ismijiet **Imħallef Alberto Magri et versus Aeroflot Russian International Airlines et**, ċitazzjoni numru 148/1999, maqtugħa b'sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Lulju 2005 li torbot lis-soċjetà intervenuta fil-kawża tallum quddiem l-atturi billi dik is-soċjetà kienet issejñet fil-kawża l-oħra (ċitaz. nru 148/1999) wkoll. Is-sentenza ta' l-1 ta' Lulju 2005 kienet wettqet sentenza mogħtija minn din il-qorti fil-15 t'April 2002 li kienet qalet illi s-soċjetà *Westminster Securities Limited* "ma għanda ebda titolu li jiswa kontra s-sidien".

Billi din is-sentenza torbot lis-soċjetà intervenuta fil-kawża, u hija dwar l-istess ambjenti, b'ebda mod ma jista' jingħad illi dik is-soċjetà għandha xi titolu li jiswa biex tista' titqies sid-il-kera quddiem il-konvenut.

Għalhekk l-eċċezzjoni tas-soċjetà intervenuta fil-kawża illi tgħid illi l-konvenut għandu titolu ta' kiri mingħandha hija miċhuda.

Ngħaddu issa biex inqisu t-talba ta' l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut, li laqa' kontra din it-talba bl-eċċezzjoni illi għandu titolu ta' kiri.

Il-fatti rilevanti huma dawn:

B'kitba tal-25 ta' Mejju 1995<sup>1</sup> is-soċjetà *Regency Estates Limited*, li dak iż-żmien kellha l-utli (jew sub-utli) dominju tal-fond li dwaru saret il-kawża, kienet kriet il-fond lil *Athletes International Limited*. Fost il-pattijiet tal-kiri hemm dak illi jgħid hekk:

(x) The Lessee shall not be entitled to sub-let the premises or any part thereof. However he may, with the written consent of the Lessor, assign to others his interest in this lease.

Fi Frar ta' l-1996 għalaq iċ-ċens, intemm it-titolu ta' utilista (jew sub-utilista) li kellha *Regency Estates Limited*, u l-pussess legali tal-fond għadda f'idejn l-atturi bħala direttarji (jew sub-direttarji) li favur tagħhom seħħet il-konsolidazzjoni tal-proprjetà. F'dak il-waqt, għalhekk, *Athletes International Limited* seta' kellha titolu ta' kiri li seta' kien jiswa kontra l-atturi taħt l-art. 1530 tal-Kodiċi Civili:

**1530.** (1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skond l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit.

(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaž-żmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

bla ħsara, naturalment, għall-kwistjoni jekk tħarsux il-kondizzjonijiet kollha li jrid dak l-artikolu.

Fit-3 ta' Jannar 2001 – meta ċ-ċens (jew sub-ċens) kien għa għalaq u sid-il-kera, għalhekk, setgħu kienu biss l-atturi

---

<sup>1</sup> Foll. 26 et seqq.

– *Athletes International Limited* ċediet il-kiri lill-konvenut. Skond il-patt (x) tal-ftehim ta' kiri tal-25 ta' Mejju 1995, miġjub fuq, dan ma setgħetx tagħmlu jekk mhux bil-kunsens ta' sid-il-kera, mogħti bil-miktub. Inkiseb il-kunsens tas-soċjetà intervenuta fil-kawża – li ma jiswa xejn għax is-soċjetà intervenuta fil-kawża ma għandha ebda titolu fuq il-fond, ma għandha ebda setgħa tagħti kunsens għaċ-ċessjoni tal-kiri, u ma għandha ebda voce *in capitulo* – u ma nkisibx il-kunsens ta' l-atturi, li huma biss, bħala sid-il-kera, setgħu jagħtu kunsens li jiswa.

Mingħajr dak il-kunsens, il-konvenut ma setax jikseb il-kiri mingħand *Athletes International Limited* u għalhekk iċ-ċessjoni tal-kiri, quddiem l-atturi, ma tiswiex, u l-konvenut ma għandu ebda titolu li jiswa kontra l-atturi. L-argumenti miġjuba mill-konvenut, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, dwar li l-kera jiswa taħt l-art. 1530, għax sar għal żmien mhux itwal minn kemm trid il-liġi u għax sar b'kondizzjonijiet xierqa, ma huma ta' ebda relevanza għax titolu ta' kiri favur il-konvenut ma nħoloq qatt – la taħt kondizzjonijiet xierqa u lanqas taħt kondizzjonijiet mhux xierqa – ladarba l-kondizzjoni meħtieġa *ab initio* biex jibda l-kiri, *viz.* il-kunsens bil-miktub ta' sid-il-kera biex issir ċessjoni mingħand il-kerrej *Athletes International Limited* favur il-konvenut, ma seħhitx. *Se mai* kienet *Athletes International Limited*, billi kellha titolu ta' kiri mingħand il-pussessur temporanju, li setgħet tinvoka l-art. 1530 biex turi li l-kiri sar kif irid dak l-artikolu u li hi għalhekk kellu titolu li jiswa quddiem is-sidien, iżda l-konvenut, li, fin-nuqqas tal-kunsens meħtieġ bis-saħħa ta' ftehim espress, qatt ma kiseb validament titolu ta' kiri, ma jistax jistrieħ fuq dak l-artikolu.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, wara li tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intervenuta fil-kawża u tiċhad ukoll l-eċċezzjoni tal-konvenut, tilqa' t-tieni talba ta' l-atturi u tordna l-iżgumbrament tal-konvenut mill-ambjent internament markat bin-numru 4 fil-pjan terran tal-korp ta' bini magħruf bħala *Regency House*, bin-numri 249 u 249A fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, fi żmien xahrejn millum.

Is-soċjetà intervenuta fil-kawża għandha tħallas l-ispejjeż relattivi għall-intervent tgaħha; l-ispejjeż l-oħrajn kollha għandu jħallashom il-konvenut.

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----