MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 293/2009

**Mary Anne Mamo, u Victor Vassallo, Emanuel Vassallo, Charles Vassallo, Josephine Vassallo bħala manadatriċi speċjali tal-assenti, Pauline Newall u Maria Stella Borg, ilkoll eredi ta' Paul Vassallo u Lorenza nee' Bonnici, u Maureen Briffa, Rose Anna Bonett, Susan Wagley, u Ruth Shawki, ilkoll eredi ta' Anthony Vassallo u Rita nee' Pritchard**

**ilkoll rappreżentanti l-eredita' ta' Walter u martu Karmena konjuġi Zahra**

**-vs-**

**Markamed Company Limited u Marvic Cutajar**

**Il-Qorti;**

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fl-24 ta' Marzu 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi l-atturi, li huma l-eredi ta’ Walter u martu Karmena konjuġi Zahra huma s-sidien tal-fond ossia ħanut, enumerat 37, Ix-Xatt, Kalkara;

2. Illi *ai termini* ta’ skrittura privata datata 6 ta’ April 1998, hawn annessa u mmarkata bħala Dokument ‘A’, id-*decujus* Walter Zahra kien ikkonċeda l-imsemmi fond lil dak iż-żmien Marvic Cutajar, ġia’ Marvic Borg Busuttil, b’titolu ta’ kera;

3. Illi l-kirja tal-imsemmi fond kienet għall-kummerċ in ġenerali taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess skrittura privata;

4. Illi l-fond lokat ilu għal diversi snin magħluq u fi stat dilapidat, u *inoltre*, ilha ma tiġi amministrata kera lill-atturi għal *oltre* sentejn;

5. Illi l-atturi interpellaw lill-konvenuti permezz ta’ ittra legali sabiex jiżgombraw mill-fond, u jirritornaw iċ-ċwievet relattivi tal-istess fond, iżda madankollu l-konvenuti, jew min minnhom, baqgħu inadempjenti;

6. Illi l-konvenuti jew min minnhom qed jokkupaw il-fond *de quo* bla titolu validu fil-Liġi, u sa fejn jafu l-atturi, l-konvenuti jew minnhom ma għandhom l-ebda difiża valida opponibbli f’din l-kawża kontra t-talba tagħhom għall-iżgumbrament mill-istess fond;

7. Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti mill-Liġi a tenur tal-Artikolu 167 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Liċijiet ta’ Malta;

Għaldaqstant jgħidu l-konvenuti jew min minnhom, għaliex din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex għar-raġunijiet hawn premessi, u previja kull dikjarazzjoni oħra talvolta li tista’ tkun neċessarja:

1. Tagħti sentenza u tilqa’ t-talba tal-attrici bla ma tgħaddi għas-smiegħ tal-kawża kif provdut fl-Artikolu 167

*et sequitur* tal-Kodiċi ta’ Organizazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta); u

2. Hekk tikkundanna minnufih lill-konvenuti jew min minnhom jiżgombraw mill-fond enumerat 37, Ix-Xatt, Kalkara, u dan fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha din l-Onorabbli Qorti tipprefiġġi.

Bl-ispejjeż inkluż tal-ittra legali datata 16 ta’ Marzu 2009, kontra l-konvenuti jew min minnhom, li huma wkoll minn issa inġunti għas-subizzjoni, u bir-riserva ta’ kull azzjoni oħra fil-Liġi, inkluż dik għal danni u kumpens għall-okkupazzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata ta’ Mary Borg Busuttil in rappreżentanza tas-soċjeta’ konvenuta Markamed Company Limited, ippreżentata fid-29 ta’ April, 2009 li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi, fl-ewwel lok, din l-Onorabbli Qorti mhix kompetenti *‘ratione materiae’* biex tisma’ l-istanza odjerna. L-atturi qegħdin jibbażaw l-istanza odjerna tagħhom fuq rapport lokatizju li ġie stabbilit fl-1988, kif jidher mill-iskrittura li kopja tagħha ġiet esebita flimkien mar-rikors promotur; u għalhekk huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu kompetenza skond il-liġi (Kap. 69) biex jiddeċiedi dwar it-talbiet minnhom avanzati.

2. Illi, fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad fil-meritu li l-allegazzjonijiet magħmula mill-istess atturi għar-rigward tal-ġestjoni tal-fond bin-numru 37, The Strand, Kalkara, huma għal kollox inveritieri. Jingħad *‘inter alia’* illi għalkemm kif jidher ukoll skond ir-rikors promotur u jinsab aċċettat mill-istess atturi l-fond involut ġie mikri “għall-kummerċ in ġenerali”, kienu l-atturi nnifishom li ostakolaw li jsir l-użu tal-fond kif kien pattwit.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' Mary Borg Busuttil in rappreżentanza tas-soċjeta' konvenuta Markamed Company Limited u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Novembru 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni wara li l-Avukati rispettivi trattaw l-istess eċċezzjoni.

Ikkunsidrat.

Illi l-eċċezzjoni hija fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae materia* biex tisma' l-kawża iżda huwa l-Bord li Jirregola l-kera illi għandu din il-kompetenza. Dan *stante* li l-fond imsemmi fir-rikors huwa wieħed kummerċjali.

Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teserċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha; **"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"** (Appell 7 ta' Ottubru 1997).

Illi f'dan il-każ is-soċjeta' konvenuta qed teċċepixxi illi huwa l-Bord li Jirregola l-kera illi għandu l-kompetenza biex jisma' din il-kawża. Huwa ċar illi biex dan il-Bord ikollu l-kompetenza biex jisma' l-kawża, tali kompetenza trid toħroġ espressament mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta billi dan huwa Tribunal speċjali u allura l-kompetenza tiegħu trid toħroġ mill-istess liġi – ara per eżempju s-sentenza fl-ismijiet **"George Sammut vs Joseph Forace"** – Appell Inferjuri – 10 ta' Mejju 1952).

Illi l-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) elenkat diversi sentenzi rilevanti għal dan fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **"Victor Peralta et vs Maria Curmi et"** (8 ta' Ġunju 2005). Hija qalet ukoll fost affarijiet oħra illi *in linea* ta' prinċipju ġenerali ġie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgumbrament minħabba vjolazzjoni ta' patt espress jew taċitu

kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-liġi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan *'contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione. (sottolinear tal-Qorti). Tale scioglimento e' di competenza della Prim Aula del Corte Civile … Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giuta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione.* (**"Carmela Galea vs Filippo Gatt"** – Appell Ċivili - 1 ta' Ġunju 1931). Fl-istess sentenza ġew ċitati wkoll dawn is-sentenzi; Vol. XXXIII p I paġna 685 u 805; **"Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia"** (Appell – 4 ta' Dicembru 1957; **"Madeline Muscat vs Lina Edwardson"** (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); **"Arthur Fenech vs Michael Vella"** (Appell 16 ta' Ġunju 1992, u **"Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine"** (Appell 14 ta' April 1997).

Illi huwa ċar mit-termini tal-att promotur ta' din il-kawża li l-atturi mhux qed jitolbu x-xoljiment tal-lokazzjoni u iżda l-iżgumbrament tas-soċjeta' konvenuta minħabba li l-fond huwa fi stat dilapidat u għaliex l-istess soċjeta' ilha aktar minn sentejn ma tħallas kera. Apparti li dawn huma fost il-kawżali imsemmija fil-Kap. 69 biex is-sid jirriprendi l-pussess tal-fond lokat, il-konsiderazzjoni prinċipali tal-Qorti fir-rigward hija li imkien fit-talbiet attriċi ma hemm l-iċken indikazzjoni li qed jintalab it-tmiem tal-lokazzjoni iżda biss biex is-soċjeta' konvenuta tigi żgumbrata. Għalhekk sewwa qed teċċepixxi din is-soċjeta' li din il-Qorti hija nieqsa mill-kompetenza biex tiddeċiedi l-kawża kif proposta.

**Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u tiddikjara ruħha mhux kompetenti biex tisma' l-kawża kif proposta;**

**L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a kariku tal-atturi.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

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