



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. SILVIO MELI
LL.D.; Dip.Stud.Rel.; Dip.Can.Matr. Jur. & Proc.;
Cert.Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Seduta ta' nhar it-Tlieta 12 ta' Marzu tas-sena 2002.

Numru 13

Avviz numru 2262/97/SM

Emanuel Abela

vs

Paul u Frances konjugi Abela

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat it-3 ta' Novembru ta' l-1997 li permezz tieghu l-attur sejjah lill-konvenuti quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandhomx ikun ikkundannati:

- 1. Jizgumbraw fi zmien qasir u perentorju mill-avjament u tmexxija ta' negozzju tal-Golden Lion Bar, 47, Sciortino Street, Zebbug, kif ukoll ghall-gestjoni tal-pompi tal-petrol annessi mal-istess bar li ghandhom numru ta' licenzja KP 5 u dan b'kumpens ta' LM6.00,0 fil-gimgha, mill-**

liema negozzju huma kongedati b'ittra ufficjali tad-29 t'April 1997, u dan stante li l-licenzji, l-armor, l-imwejjed, l-vetrini u l-permessi ghal-gestjoni tal-imsemmi fond huma kollha f'isem l-attur;

2. Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-29 ta'April 1997 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata t-12 ta' Novembru ta' l-1997 li permezz taghha l-konvenuti eccepew is-segwenti:

1. Illi l-avviz u n-notifika tieghu lill-konvenuti huma nulli ghaliex ma jindikawx id-data meta l-kawza ser tibda tinstema, billi din thalliet vojta fil-kopja notifikata lilhom – Avviz ghas-smiegh tal-kawza;
2. In linea preliminari wkoll u bla pregudizju ghall-ewwel eccezzjoni, jeccepixxu l-inkompetenza rationae valoris, billi kuntrarjament ghal dak allegat fl-avviz, skond l-istess attur il-valur lokatizju tal-Golden Lion Bar u l-gestjoni tal-pompi tal-petrol, huwa ta' LM2340 fis-sena mill-inqas, kif jidher mid-dokument A u B hawn uniti;
3. Illi wkoll preliminarjament, il-gudizzju mhux integru ghax l-attur mhux il-proprjetarju uniku tal-fond de quo u hemm haddiehor, inkluz l-istess konvenut Paul Abela li ghandu parti mill-istess proprjeta';
4. Illi in linea preliminari wkoll din il-kawza hija intimament konnessa ma kawza ohra fl-istess ismijiet numru 2261/97 DS li giet intavolata qabilha u tirrigwarda parti ohra tal-istess lokazzjoni, u ghalhekk din il-kawza ghandha tintbaghat biex tinstema mill-Magistrat Dr. S. Scicluna li quddiemu tinsab il-kawza l-ohra;
5. Illi l-fond de quo huwa detenut b'titolu ta' lokazzjoni u jekk stess l-attur ghandu xi dritt li jitlob l-izgumbrament, il-forum kompetenti ikun il-Bord li jirregola l-kera, kif ritenut minn din il-

qorti fil-kawza “Schembri vs Gixti” deciza fl-14 ta’ Marzu, 1997 (DS) li segwiet guriprudenza ohra;

6. Illi ma jistax jintalab l-izgumbrament min parti minn lokazzjoni wahda f’kawza u minn parti ohra tal-istess lokazzjoni f’kawza ohra u ghalhekk it-talba kif dedotta hija rritwali;

7. Illi subordinatament u fil-mertu, l-eccipjenti jiddetjenu l-imsemmi fond u fond iehor kontigwu numru 48, Sciortino Street, Zebbug, li jinfed mieghu b’titolu. Din il-kawza saret fl-isfond biex iggib pressjoni fuq l-eccipjenti halli jghollu l-kera, kif jidher mill-kopja tal-iskrittura ta’ kera u kondizzjonijiet godda proposti mill-istess attur (Dok. B);

8. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi preliminarjament ikun ghaqli li jigu ndirizzati l-ewwel l-eccezzjonijiet procedurali tal-konvenuti:

1. In-Nullita’ ta’ l-Avviz:

a. Illi l-konvenuti preliminarjament eccepew in-nullita’ tal-procedura odjerna stante li l-avviz u n-notifika tieghu “ma jindikawx id-data meta l-kawza ser tibda tinstema billi din thalliet vojta fil-kopja notifikata lilhom”;

b. Illi bhala stat ta’ fatt mill-atti jirrizulta s-segwent:

i. Illi kif jirrizulta mit-timbru tan-notifika ta’ l-avviz promotur, u miz-zewg “pink

forms” annessi ma’ l-istess li gew iffirmati wiehed minn kull konvenut jirrizulta, bhal fil-kaz ta’ kull avviz iehor notifikat mir-registru tal-Qrati tal-Magistrati, li mieghu kien hemm anness l-“Avviz ghas-smiegh ta’ Kawza”, regolarment iffirmat minn Deputat Registratur li ndika b’ittri kbar liz-zewg konvenuti li “il-kawza fl-ismijiet hawn fuq imsemmija giet imqieghda fil-lista tal-kawzi li ghandhom jinstemghu” (fl-Awla u fid-data hemm indikati);

- ii. Illi mill-verbal tad-data de quo jirrizulta li r-rapprezentant legali tal-konvenuti kienet prezenti u ghalhekk il-presenza taghha tikkonferma fir-realta’ dak li jirrizulta fl-inkartament;

Ghaldaqstant din il-qorti ghalkemm gibdet l-attenzjoni tar-rapprezentant legali ta’ l-attur ghar-reazzjoni pjuttost nimata tieghu ghat-trattazzjoni ta’ dan il-kwezit partikolari tifhem li hi gustifikata stante li rapprezentant legali tal-parti dejjem jibqa’ ufficcjat tal-qorti bl-obbligu inprexxindibbli ta’ lealta’ lejn l-istess;

Illi dan bl-ebda mod m’hu qed jinghad biex jiccensura kawlunkwe linja difensjonali li wiehed ghandu jhossu fil-liberta’ kollha li jaghzel, izda fl-istess hin m’hux ghaqli li wiehed jaghzel linja li mhux biss m’hix sostenuta mid-dokumenti esebiti izda kemm il-konvenuti kif ukoll ir-rapprezentanti legali taghhom bl-interventi taghhom kif fuq intqal, urew abundantement li l-allegazzjoni minnhom sollevati qatt ma jistghu jigu legalment sostenuti;

Ghaldaqstant, din il-qorti tirrespingi din l-ewwel eccezzjoni preliminari u tiddikjara li n-notifika in dizamina saret ai termini ta’ l-artikolu 171(1) tal-Kap 12;

2. Inkompetenza “Rationae Valoris”:

- a. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess il-konvenuti eccepew ulterjorment li din il-Qorti mhix kompetenti li tisma’ u tiggudika din il-procedura stante li

I-valur lokatizju ta' l-oggetti meritu taghha – senjatament il-hanut bl-isem ta' "Golden Lion Bar" u l-pompi tal-petrol huwa ta' elfejn, tlett mija u erbghin Lira Maltin per annun mill-anqas;

b. Illi in sostenn ta' dan il-konvenuti ipprezentaw zewg dokumenti – wiehed datat Mejju ta' l-1997 u ittra annessa mieghu datata s-26 ta' Mejju ta' l-istess sena;

c. Illi bhala stat ta' fatt l-istess atti juru s-segwenti:

i. Illi dokument indikat Mejju ta' l-1997 hu biss dokument li bih il-partijiet jidhru li kienu qed jinnegozzjaw xi forma ta' ftehim bejniethom li evidentement falla;

ii. Illi hu tassew stramb li tali dokument jigi pprezentat lill-qorti li qed tigi per konsegwenza mistiedna tikkonsidrah bhala xi dokument li l-partijiet jikkonsidraw ruhom marbutin bih – xejn ma jirrizulta l-boghod mill-verita' aktar minn hekk;

iii. Illi in effetti tali dokument, holqa zghira mxellfa u bla forza fi trattattivi twal li ma wasslu mkien ma jistax jigi kkonsidrat aktar minn dak li fil-fatt hu, fazi fit-trattattivi twal – anke sussegwentement indirizzati minn din il-qorti biex iwasslu li partijiet li huma familjari ta' xulxin ghal xi forma ta' ftehim onorabbli bejniethom, li wera li kien ukoll inutili;

Ghaldqastant il-valur li fuqu ghandha tistrieħ din il-qorti u li fuqu l-partijiet wara kollox ikkontendew hu dak indikat mill-attur fl-avviz odjern li bl-ebda mod ma jirrizulta li jissupera l-valur ta' elf Lira Maltin, (LM1000.00,0), li kien l-ghola valur permissibbli lil din il-qorti li tittratta fil-perjodu meta giet intavolata din il-procedura;

Ghaldaqstant din il-qorti tirrespingi din l-eccezzjoni preliminari sussidjarja;

3. L-Integrita' tal-Gudizzju:

- a. **Illi in oltre l-konvenuti eccepew in subsidium in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante li l-attur mhux l-uniku proprjetarju tal-fond de quo;**
- b. **Illi ghalhekk l-avviz odjern hu monk u l-qorti m'ghandiex tipprocedi;**
- c. **Illi jirrizulta s-segwenti:**
 - i. **Illi l-attur isostni fl-avviz tieghu li hu l-proprjetarju tal-kumpless in dizamina;**
 - ii. **Illi l-konvenuti qatt ma gabu prova tal-kontra;**

Ghaldaqstant din il-qorti qed tirrespingi din l-eccezzjoni preliminari ulterjuri;

4. Konnessjoni tal-Kawzi:

Illi ghal kemm din ir-raba' eccezzjoni preliminari giet ukoll sollevata mill-konvenuti a liminae litis ghandu jigi rikonoxxut il-fatt li fit-trattazzjoni orali tar-rapprezentant legali taghhom din stiednet lill-qorti biex tissorvola l-istess ghar-ragunijiet li din il-qorti ma thossx fic-cirkostanzi li ghandha tissofferma fuqhom;

Ghaldaqstant, filwaqt li takkolji l-inviti ta' l-istess rapprezentant legali tal-konvenuti tirrespingi din ir-raba' eccezzjoni preliminari wkoll;

5. Kompetenza “Rationae Materiae”:

Illi analizi ta’ dan il-kap jirrikjedi neccessarjament analizi tal-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna u dawn jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

- 1. Illi l-attur hu s-sid tal-fond maghruf bhala “Golden Lion Bar”, sitwat fil-fond numru 47, Triq Sciortino, Haz-Zebbug, konsistenti f’hanut tax-xorb mizmum fi stat pjuttost antik li mieghu hemm annessi wkoll pompi tal-petrol;**
- 2. Illi meta gie biex jizzewweg ibnu l-konvenut Paul Abela, l-attur iddecieda li jghin lil ibnu biex jieqaf ekonomikament fuq saqajh, jghaddilu l-gestjoni tal-fondi riferiti fil-paragrafu ta’ qabel u konsegwentement jirtira mix-xoghol;**
- 3. Illi fuq ftehim verbali bejn il-partijiet l-attur ghalhekk ghadda l-gestjoni tal-fondi in dizamina lill-konvenut izda biex jipprotegi kawlunkwe drittijiet spettanti lilu, zamm f’idejh ininterrotti l-licenzji kollha involuti, kemm tal-hanut kemm tal-pompi tal-petrol, tal-"juke-box" u tat-television”;**
- 4. Illi ghal din il-gestjoni l-attur accetta li jircievi minn ghand il-konvenut is-somma ta’ seba’ Liri Maltin, (LM7.00,0), fil-gimgha, liema somma sussegwentement tnizzlet konsenswalment ghall-sitt Liri Maltin, (LM6.00,0), fil-gimgha;**
- 5. Illi kif jirrizulta anke mill-konfigurazzjoni tal-hanut, l-attur zamm ukoll id-dritt ta’ access liberu tieghu f’fond adjacenti ghal dawk in dizamina u li jifforma l-meritu ta’ procedura ohra intimament konnessa ma dik odjerna u li fiha l-attur seta’ mhux biss jidhol liberament izda addirittura seta’ jittrasferiha lil terzi kif fil-fatt ghamel;**

6. Illi l-pagament ghall-hlas ta' l-arloggi tad-dawl u ta' l-ilma dovuti lill-entitajiet governattivi jew l-aventi kawza taghhom kienu jithallsu mill-attur jew f'ismu;

Ikkonsidrat:

1. Illi analizi tal-fatti kif fuq sintetikament esposti jimmilita ghall-fatt li l-konvenut gie introdott fil-gestjoni tal-fondi meritu tal-procedura odjerna a bazi ta' mera kera ta' l-avvjament – u ta' xejn aktar;
2. Illi tali konkluzjoni hi fortifikata mill-fatt li l-analizi ta' l-intenzjoni tal-partijiet meta ikkonkludew il-ftehim originali taghhom tindika kjarament li l-attur zamm totalment f'idejh u taht il-kontroll tieghu dawk id-drittijiet li kommunament jigu mizmuma minn proprjetarju u li allura l-konvenut jibqa' subordinat ghalieh;
3. Illi l-analizi tal-fatti rizultanti jindikaw abbondantement li l-konvenut kellu biss ir-responsabbilita' ta' l-avvjament tal-fondi in dizamina stante li jirrizulta li kull ma ghmel il-konvenut kien biss li libes iz-zarbun ta' missieru sakemm dan ghazel li jibqa' skalz;
4. Illi ghalhekk l-eccezzjoni ulterjuri sollevata rigwardanti l-kompetenza “rationae materiae” ma tregix stante li mill-analizi fuq dedott jirrizulta li hawn si tratta semplicament ta' kiri ta' fond bl-avvjament u li s-sitwazzjoni baqghet l-istess sa ma l-konvenut inghata l-“congedo” skond il-ligi permezz ta' l-ittra ufficcjali datata d-29 t'April ta' l-1997;
5. Illi di piu`, kif gie sostenut mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet Avukat Evelyn Caruana Demajo nomine vs. Guseppe Said et datata t-2 ta' Mejju tas-sena 2001:

“Kiri ta' negozju bl-avvjament qatt ma kien protett bil-ligijiet tal-kera u kwindi l-Kap 69 mhux

applikabbli f'dan il-kaz imma tapplika invece l-ligi ordinarja civili u li huma l-Qrati ordinarji li ghandhom jiehdu konjizzjoni ta' din il-kawza u mhux it-Tribunal specjali kif jippretendu l-appellanti”;

Ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha kemm preliminariji kif ukoll fil-meritu tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici u tordna lill-konvenuti Paul u Frances konjugi Abela biex fi zmien xahar millum jizgumbraw mill-avvjament u mit-tmexxija tan-negozju tal-fond “Golden Lion Bar”, numru 47, Triq Sciortino, Haz-Zebbug, kif ukoll mill-gestjoni tal-pompi tal-petrol annessi ma l-istess fond, bl-ispejjez.

**John Farrugia
Deputat Registratur**