MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**MARK CHETCUTI**

Seduta tat-8 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 655/2012

**Mario Gauci ghan-nom u in rapprezentanza**
**tal-Partnership kummercjali bl-isem**
**Carmelo Delia (1890) & Sons (PComm 197)**

**vs**

**Nicholas Jensen, Irene Bache u l-Markiza Agnes Gera de Petri Testaferrata, il-Baruni Igino sive Gino Trapani Galea, Dorothy Trapani Galea, Marlene Huber, Camilla Scerri, James Galea Testaferrata, Maria Galea Testaferrata u**
**l-avukat Simon Galea Testaferrata (dawn l-ahhar erbgha bhala**
**l-eredi tal-mejjet missierhom Mario Galea Testaferrata),**
**Nicholas Bianchi, Andre Bianchi, AnneMarie Tabone, Bettina Azzopardi, Greta Apap Bologna, Michael Trapani Galea,**
**Paul Trapani Galea u Nicholas Trapani Galea (dawn l-ahhar tmienja**

**lkoll bhala eredi tal-mejta Emily Trapani Galea),**
**Nicholas Bianchi,**
**Andre Bianchi, AnneMarie Tabone (dawn l-ahhar tlieta bhala**
**eredi tal-mejta Natalie Bianchi)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tas-26 ta’ Gunju 2012 li jghid hekk:

1. Illi ir-rikorrenti tikri minghand l-intimati il-fond 163 Strada Santa Lucia Valletta.

2. Illi l-intimati kienu naqsu mill-obbligi taghhom li jaghmlu, a spejjez taghhom, xogholijiet ta' riparazzjoni fis-saqaf tal-proprjeta mikrija lir-rikorrenti u ghalhekk gew istitwiti proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali kontra l-intimati sabiex dawn jigu ikkundannati jesegwixxu xogholijiet ta' riparazzjoni fis-saqaf tal-imsemmi fond. Dawn il-proceduri gew konkluzi adesivament ghat-talbiet hemm kontenuti u l-intimati gew ikkundannati sabiex fi zmien xahar jesegwixxu l-imsemmija xogholijiet a spejjez taghhom. Is-sentenza inghatat fil-25 ta' Novembru 1994.

3. Illi sabiex setghu jigu esegwiti dawn ix-xogholijiet ir-rikorrenti necessarjament kellhom jghaddu l-unika kopja tal-muftieh ghall-bieb tal-fond imsemmi u fil-fatt hekk kienu gew diretti mill-imsemmija Qorti ta' Gudikatura Kriminali u effettivament ir-rikorrenti ghaddew l-imsemmi muftieh lill-intimati, skond kif ordnat mill-istess Qorti ta' Gudikatura Kriminali u bil-kondizzjoni espressa bil-miktub u bl-intiza cara, accettata mill-istess intimati, illi hekk kif jitlestew ix-xogholijiet huma kellhom jirritornaw il-muftieh Iura lir-rikorrenti.

4. Illi ghalhekk kemm ai termini tal-istess sentenza moghtija mill-Qorti tal- Magistrati kif ukoll ai termini tal-ftehim f'dan is-sens u dan skond ma jirrizulta anke mill-iskambju tal-korrispondenza bejn l-avukati tal-partijiet, il-

muftieh kellu jigi ritornat lir-rikorrenti immedjatament hekk kif jitlestew ix-xogholijiet.

5. Illi nonostante l-ordni tal-Qorti tal-Magistrati u l-qbil da parte tal-intimati illi jghaddu Iura c-cavetta tal-fond lir-rikorrenti hekk kif jitlestew ix-xogholijiet, avolja l-istess xogholijiet tlestew taht id-direzzjoni tal-perit Renato Laferla, appuntat mill-Qorti ghal dan l-iskop, l-intimati irrifjutaw u baqghu jirrifjutaw li jghaddu Iura il-pussess tal-fond imsemmi Iura lir-rikorrenti u dan avolja gew interpellati anke permezz ta' protest gudizzjarju sabiex jaghmlu dan. Ghalhekk sabiex tirriakkwista drittijietha r-rikorrenti ma kellhiex triq alternttiva u kellha tigi istitwita kawza ghal dan il-ghan li iggib in-numru 1331/2007 u li giet deciza adesivament mat-talbiet tar-rikorrenti fil-27 ta' Ottubru 2011 u li minnha ma sar ebda appell da parte tal-intimati. Fil-fatt ir-rikorrrenti hadu Iura pussess tal-muftieh fid-9 ta' Jannar 2012.

6. Illi hekk kif hadu pussess Iura tal-fond imsemmi, ir-rikorrenti qabdet lill-perit Alfred Grech sabiex jaghmillha rapport tal-kondizzjoni li gie ritornat Iura il-fond lir-rikorrenti, liema kondizzjoni, biex jinghad mill-anqas kienet miserabbli u ghalhekk l-intimati huma tenuti li jirripristinaw l-istess fond fi stat tali li jista' jintuza ghall-iskop li kien mikri jew li tali xogholijiet jigu esegwiti mir-rikorrenti a spejjez tal- intimati.

7. Illi dan l-atteggjament tal-intimati mhux biss jammonta ghall-disprezz lejn l-Awtorita tal-Qorti, izda kien abbuz sfaccat da parte tal-intimati milli jonoraw l-obbligazzjonijiet taghhom li jirritomaw il-pussess Iura tal-imsemmi fond lir-rikkorrenti, kif kienu obbligati u skond kif kien miftiehem, kien detrimentali fil-konfront tar-rikorrenti billi spoljahom mill-pussess reali u godiment attwali tal-fond lilhom mikri u ghalhekk irrekalhom danni giornaljeri mill-mument li l-intimati hadu pussess tal-muftieh sal-gurnata li r-rikorrenti jkunu f’pozizzjoni li jutlizzaw tali fond ghall-iskop mikri.

8. Illi mitluba sabiex jersqu bonarjament ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni l-intimati baqghu

inadempjenti billi lanqas biss ma indenjaw ruhhom li jirrispondu ghall-istess interpellazzjoni.

9 Illi l-intimati huma responsabbli solidalment lejn l-attrici sabiex jaghmlu tajjeb ghad-danni sofferti mir-rikorrenti.

10. Jghidu ghalhekk l-intimati solidalment bejniethom ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex [1] tiddikkjarahom responsabbli ghad-danni kollha subiti mir-rikorrenti, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, [2] jigu likwidati id-danni sofferti mir-rikorrenti u dan jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, [3] jigu ikkundannati jhallsu lir-rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati minn din il-Qorti - kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

11. Bl-ispejjez komprizi dawk ta' zewg ittri bonarji u tal-protest gudizzjarju kontra l-intimati li minn issa jibqghu ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Preliminarjament l-irregolarita tan-notifiki in kwantu l-intimati ma gewx kollha notifikati fl-indirizzi rispettivi taghhom, oltre l-fatt ukoll li ohrajn ma gewx citati korrettement;

2. Ukoll in linea preliminari, in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti in kwantu dan l-mertu, trattandosi ta' lokazzjoni, huwa llum kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u mhux tal-Qrati ordinarji;

3. Ukoll in linea preliminari, it-talba attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap 16;

4. Illi fil-mertu l-intimati ma kkagunaw l-ebda dannu lis-socjeta rikorrenti. Jekk stess sehhew xi danni dawn gew subiti mill-eccipjenti minhabba n-negligenza u ksur tar-rikorrenti u tal-awturi taghha, kif daltronde gja gie kkonfermat minn din il-Qorti f’kawza ohra li llum tinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell (Mario Galea Testaferrata et vs. Carmelo Delia [1890] & Sons - 989/03);

5. Illi ma sar l-ebda abbuz mill-intimati, u c-cavetta tal-fond giet debitament depozitata gewwa l-Qorti minhabba l-kawzi pendenti dak iz-zmien, kif wara kollox jigri f'cirkostanzi simili;

6. Illi s-socjeta rikorrenti ddekadiet minn kull dritt li seta' kellha fuq dan il-fond, minhabba diversi nuqqasijiet, ghal-liema ksur l-esponenti qed jirrizervaw li jiehdu l-azzjoni opportuna. Ghalhekk ir-rikorrenti ma hiex f'posizzjoni li tirreklama ebda dannu;

7. Illi in kwantu is-socjeta rikorrenti qeda tippretendi li l-intimati ghandhom jigu privati mill-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta taghhom minghajr ma jithallas kumpens adegwat ghall-istess privazzjoni, haga li tirrizulta abbundantement mill-pretensjonijiet esagerati maghmula mis-socjeta rikorrenti fil-konfront tal-intimat, l-istat Malti qieghed jippermetti li jigu vjolati d-drittijiet tal-intimati protetti mill-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, inoltre in kwantu dik il-protezzjoni giet estiza anke lir-rikorrenti bl-att tal-2009, qieghed jigi ukoll vjolat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Qieghdin jigu wkoll vjolati l-artikoli applikabbli fil-karta tad-drittijiet tal-bniedem tal-Ewropa. Ghallhekk l-ebda danni ma jistghu jigu reklamati fuq bazi li twassal bil-fors ghal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-intimati;

8. Illi inoltre l-ebda danni ma huma dovuti ghaliex l-intimati ghamlu biss dak dettat lillhom mill-Qorti Kriminali imma l-obbligu fil-ligi ghall dawn ir-riparazzjonijiet, u anke ghal riparazzjonijiet ulterjuri, kien jispetta lir-rikorrenti li anke ikkawzaw dannu lill-intimati billi naqsu ghall zmien twil milli jaghmlu manutenzjoni u riparazzjonijiet fil-fond. lnoltre ma hemm l-ebda dannu stante l-istat ta' 'non-uso' mir-rikorrenti, sija qabel kemm wara li saru ir-riparazzjonijiet in kwistjoni.

9. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti giet irtirata fis-seduata tal-31 ta' Ottubru 2012;

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz in-noti tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq it-tieni eccezzjoni ghat-8 ta' April 2013.

**Ikkunsidrat**

L-eccezzjoni mertu ta' din is-sentenza hi dwar il-kompetenza tal-Qorti Civili fil-kwistjoni in materja. L-attur qed jirreklama danni subiti minnu minhabba li ma setax juza fond lokat lilu proprjeta tal-konvenuti peress ili l-istess konvenuti iddilungaw jirritornaw il-fond lill-atturi wara li gie konsenjat lilhom il-fond sabiex jaghmlu riparazzjonijiet fil-fond skond ordni tal-Qorti.

Minhabba dan l-istat ta' fatt l-attur kellu jikri fond iehor biex ikompli bin-negozju u jimminimizza d-danni liema kirja bdiet fit-18 ta' Marzu 2004 meta rrilaxja l-pussess lill-konvenuti u ghal finijiet ta' dawn il-proceduri qed jigi dikjarat li estenda sal-20 ta' Settembru 2011.

Il-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk id-danni riklamati humiex ta' kompetenza ta' din il-Qorti jew tal-Bord tal-Kera, ai termini tal-artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili. Qabel xejn hu pacifiku bejn il-partijiet li hemm kirja ezistenti bejn il-kontendenti, u li ilha hekk ezistenti sa minn qabel l-1995.

L-artikolu 1525(1) ighid illi l-Bord tal-kera ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kull kwistjoni relata ma' kuntratti ta' kera ta' fond urban djar u fondi kummercjali.

Il-Qorti kellha okkazjoni tiddecidi fuq il-portata tal-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 fil-kawza **Christopher Gatt vs Daniel Doneo** deciza fit 28 ta' Marzu 2011 fejn pero din il-Qorti ma laqghetx l-eccezzjoni tal-inkompetenza peress illi t-talba kienet indirizzata lejn ftehim ta' kera li fuqu allegatament kien hemm firma falza tas-sid u l-bazi tal-azzjoni kienet ir-rexxisjoni tal-ftehim ghax maghmul bi

frodi tas-sid skond l-artikolu 981 tal-Kodici Civili. Kwindi l-kwistjoni kienet mhux dwar kwistjoni konnessa mal-kuntratt izda man-nuqqas ta' validita tieghu.

Il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-kera inghata poteri u fakoltajiet estensivi bl-emendi tal-2009 pero essendo Tribunal specjali il-kwistjonijiet li jista' jiehu konjizzjoni taghhom iridu jkunu tali li jaqghu esplicitament minn dak li jrid il-Kodici Civili u l-artikoli tal-Kap. 69 li jirregola l-kirjiet ta' fondi urbani ta' abitazzjoni u dawk kummercjali. Dak li ma johrogx mill-artikoli relevanti tal-ligijiet imsemmija jaqghu fil-kompetenza tal-Qorti Ordinarja.

Din il-kawza tirrigwarda danni kagun tan-nuqqas tas-sid li jikkonsenja lura t-tgawdija tal-fond mikri lill-attur wara li l-konvenuti kellhom jirriparaw il-fond kif kienu obbligati jaghmlu  b'sentenza tal-Qorti 25 ta' Novembru 1994. Dawn id-danni huma konsegwenza tal-obbligi tas-sid verso l-inkwilin li jikkonsenja l-fond fi stat tajjeb, li jzommha fl-istat li minnha wiehed jista' jaghmel uzu minnha tul il-kirja u jaghmel it-tiswijiet necessarji fil-fond mikri, obbligi ezistenti anki qabel l-emendi tal-2009 (ara artikoli 1539 u 1540 tal-Kodici Civili).

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **PL John Privitera noe vs Josephine Camilleri** (16/07/2012) li kkonfermat sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fuq il-kwistjoni tal-kompetenza rizultanti mill-introduzzjoni tal-artikolu 1525(1) fil-Kap. 16 fejn inghad:
Illi la darba din titratta l-ligi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta' certu tip ta' kawzi u cjoe' dawk dwar kuntratti ta' kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Ligi tipprevali fuq l-ligi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawzi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera

Illi f'dan il-kaz il-ligi hija cara u ma hemm l-ebda lok ta' interpretazzjoni u dan iktar u iktar in vista ta' dak provdut fl-artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a)

jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69 li jghid:-
(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja

Ghalkemm l-artikolu 1531M li dahal fis-sehh f' Jannar 2010 ighid li kirjiet li dahlu fis-sehh qabel Gunju 1995 ghandhom jibqghu regolati bil-kondizzjonijiet u pattijiet miftehma bejn il-partijiet u bil-ligi kif kienet fis-sehh f'dak iz-zmien ma jfissirx illi l-kwistjoni ghandha tibqa regolata proceduralment kif kienet regolata qabel l-emendi izda l-hsieb wara l-kliem 'u tal-ligi kif kienet fis-sehh f'dak iz-zmien' qed tirreferi ghal ligi sostantiva. Kwantu ghal procedura cioe l-kompetenza, din hi kwistjoni procedurali u ta' ordni pubblika u ghalhekk trid tigi segwita.

F'dan il-kaz jidher car illi l-kwistjoni hi wahda relatata direttament mal-kirja u l-kompetenza mhix tal-Qorti Civili izda tal-Bord tal-kera.

**Decide**

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti u kwindi tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju. Bl-ispejjez jithallsu mill-attur.

**< Sentenza Finali >**

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