MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

MARSEANN FARRUGIA

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2015

Avviz Numru. 27/2005

Joseph Schembri

Vs

Joseph u Anna konjugi Brincat

Il-Qorti,

Il-Qorti rat ir-rikors tal-attur fejn talab li l-konvenuti jigu kkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dina l-Qorti jizgombraw mill-hanut, maghruf bhala Shop 2, Shopping Arcades, Zabbar Road, Fgura, liema proprjeta' qed jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi, stante illi l-kirja tal-hanut flimkien mal-azjenda u l-avvjament bhala 'going concern' li sar originarjament b'effett mill-1 ta' Gunju, 1995, skada fil-31 ta' Mejju 1999.

Ghal finijiet ta' kompetenza jigi dikjarat illi l-valur lokatizju ta' dan il-hanut ma jeccedix l-elfejn u seba' liri Maltin u hamsin centezmu (Lm2007.50) fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Brincat fejn eccepew:

1. Preliminarjament in-nullita' tal-avviz in kwistjoni peress illi talba simili ghandha u tista' tigi intavolata biss mis-sidien kollha u mhux minn wiehed mill-ko-proprjetarji;
2. Illi fit-tieni lok, u in linea preliminari wkoll, qed jigi eccepit in-nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Qorti, in vista tal-fatt li l-lokazzjoni fuq il-fond de quo kienet giet pattwita u konkluza favur l-eccipjenti qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk it-Tribunal kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera, stante li l-eccipjenti qed jokkupaw l-istess b'titolu ta' rilokazzjoni ai termini tal-Kapitolu disgha u sittin tal-Ligijiet ta' Malta;
3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess jigi eccepit inoltre li t-talba mressqa mill-attur ghandha tigi respinta, in vista tal-fatt li l-eccipjenti qed jokkupaw il-fond de quo b'titolu validu fil-ligi cioe' dik ta' lokazzjoni ossia rilokazzjoni;
4. Illi l-kirja in kwistjoni kienet tinvolvi kirja tal-fond proprju u mhux kirja tal-avvjament;
5. B'riserva li jitresqu risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Semgħet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati, inkluz l-atti tar-rikors numru 153/99 fl-ismijiet *"Schembri Joseph v. Brincat Joseph et",* li gie cedut quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mill-attur odjern fid-9 ta' Frar 2004, liema rikors gie anness ma' dawn il-proceduri;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

1. L-attur odjern kien kera l-fond in kwistjoni lil Mario Ellul bi skrittura tal-1 ta' Frar 1991, ghal sitt (6) snin.[1] Il-fond inkera sabiex jintuza bhala hanut tal-hwejjeg.
2. F'Mejju tal-1995, Mario Ellul informa lill-attur li ried jittermina l-kirja u introduca lill-konvenuta Anna Brincat mal-attur.
3. Saret laqgha bejn il-partijiet, li ghaliha kien hemm prezenti wkoll Mario Ellul u Charmaine Grech gia Schembri, li tigi t-tifla tal-attur.[2] L-attur accetta li l-konvenuta Anna Brincat tikri l-hanut ghal tlett snin bil-LM5.00 kuljum, pero ma saret l-ebda skrittura privata.
4. Fil-21 ta' Mejju 1995, l-attur iffirma ircevuta favur Mario Ellul li kellu l-kera mhallas sal-31 ta' Mejju 1995 u li kienet tghid ukoll hekk: *"Mario Ellul is releasing the above mentioned shop as from 1st. June 1995 without any obligation or compensation."*[3]
5. Fil-21 ta' Mejju 1995 ukoll, l-attur hareg ricevuta favur il-konvenuta Anna Brincat ghall-ammont ta' Lm456 rapprezentanti tlett xhur kera tal-hanut. Fuq il-mamma tal-ricevuta hemm miktub *"from 01.06.1995 for 3 months"* u *"£M5 – 3 years"*.[4]
6. Fil-proceduri odjerni, l-attur qieghed jinsisti li l-kirja bdiet tiddekorri mill-1 ta' Gunju 1995, izda l-konvenuta qed tinsisti li l-kirja bdiet tiddekorri minn qabel, ghax skont ix-xhieda taghha hija kienet diga fethet il-hanut bejn it-13 u l-15 ta' Mejju 1995, u garret fih l-istock tal-hwejjeg mill-hanut li kien diga kellha.[5] Fuq wara tal-ewwel ircevuta tal-kera ezebita mill-konvenuta hemm il- kliem *"21.5.95 - for 3 months. £m5 daily for 3 years".* In-numri *"21.5"* jidhru irtukkjati pero tahthom tidher il-firma tal-attur.[6] L-original ta' din l-ircevuta jinsab ezebit fil-process tal-Bord li Jirregola l-Kera.[7] Sfortunatament, ma saret l-ebda perizja kaligrafika. Id-data ta' meta bdiet il-lokazzjoni tassumi importanza sostanzjali minhabba l-emendi fil-ligi tal-kera li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 1995.

---

[1] Ara dokument ezebit a fol. 47-48 tal-process u Dok SJ1 a fol 17 tal-process tal-Bord li Jirregola l-Kera.
[2] Ara xhieda ta' Charmaine Schembri a fol 34 *et seq.* tal-process.
[3] Ara fol. 49 tal-process u fol. 20 tal-process tal-Bord li Jirregola l-Kera.
[4] Ara fol. 50 tal-process u fol.19 tal-process tal-Bord li Jirregola l-Kera.
[5] Ara xhieda tal-konvenuta Anna Brincat a fol. 81 tal-process.
[6] Ara fol. 133 u 134 tal-process tal-Bord li Jirregola l-Kera.
[7] A fol. 136 tal-process tal-Bord li Jirregola l-Kera.

7. Wara li ghaddew it-tlett (3) snin tal-lokazzjoni, il-kirja giet imgedda ghal sena bil-kera ta' LM5.50 kuljum.[8]
8. Wara li ghaddiet din is-sena, l-attur talab lill-konvenuta li jzid il-kera ghal LM6.00 jew ittih lura c-cwievet tal-hanut, izda l-konvenuta ma accettatx li l-kera toghla u lanqas tatu lura c-cwievet tal-hanut.[9]

Eccezzjonijiet Preliminari

Il-konvenuti ssollevaw zewg eccezzjonijiet preliminari, li se jigu trattati qabel il-mertu.

L-Ewwel Eccezzjoni – In-Nullita tal-Avviz in kwistjoni

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom, il-konvenuti ssollevaw in-nullita tal-avviz in kwistjoni peress illi talba simili ghandha u tista tigi ntavolata biss mis-sidien kollha u mhux minn wiehed mill-ko-proprjetarji.

Apparti, ix-xhieda tal-attur u ta' bintu Charmaine Schembri li fond in kwistjoni hu proprjeta esklussiva tal-attur, l-attur ezebixxa tlett kuntratti biex juri li hu l-uniku sid tal-fond.[10] Il-konvenuti ma ikkontestawx dawn il-kuntratti, u lanqas regghu semmew din l-eccezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

---

[8] Ara fol. 50 tal-process u fol.19 tal-process tal-Bord li Jirregola l-Kera.
[9] Ara xhieda ta' Charmaine Schembri a fol. 37 tal-process, xhieda tal-attur a fol. 45 tal-process u xhieda tal-konvenuta a fol. 124 tal-process tal-Bord li Jirregola l-Kera.
[10] Ara kuntratti esebiti minn fol. 13 sa fol.29

Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni qieghda tigi michuda.

<u>It-Tieni Eccezzjoni – Nuqqas ta’ Kompetenza ta’ din il-Qorti ratione materiae</u>

Il-konvenuti qieghdin jeccepixxu n-nuqqas ta’ kompetenza ta’ dina l-Qorti in vista tal-fatt li l-lokazzjoni fuq il-fond de quo kienet giet patwita u konkluza favur l-eccipjenti qabel l-1 ta’ Gunju 1995, u ghalhekk it-tribunal kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera stante li l-eccipjenti qed jokkupaw l-istess b’titolu ta’ rilokazzjoni ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom, il-konvenuti jissottomettu illi l-aqwa prova ta’ din l-eccezzjoni huwa l-fatt li l-attur l-ewwel ma ghamel kien li intavola l-pretensjonijiet tieghu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Subordinatament, il-konvenuti issottometew illi *dato ma non concesso* u ghas-sahha tal-argument biss jigi ritenut illi anke jekk il-kirja bdiet fl-1 ta’ Gunju 1995, l-attur xorta wahda kellu jintavola l-istess pretensjonijiet tieghu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u se mai jitlob li tali kirja ghandha tigi dikjarata bhala terminata ghal-finijiet tal-ligi l-gdida tal-istess sena.

Meta gew intavolati dawn il-proceduri kien ghadu fis-sehh l-Artikolu 48 tal-Kodici ta’ Procedura Civili. Fis-sentenza **Vincent Galea v. Anthony Robert Pisani**, deciza fit-12 ta’ Jannar 2005, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[11] irriteniet hekk:

“Kif korrettement rilevat mill-appellanti hu l-Artikolu 48 li jghodd ghal kaz. Dispost dan li jaghti s-setgha lill-Qorti tal-Magistrati (Malta) “tiddeciedi kull talba ta’ <u>zgumbrament</u>, jew <u>tkeccija</u> minn beni immobbli, sew bini kemm raba, <u>mikrija</u> jew li qeghdin fihom persuni li joqoghdu jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja...” purke s’intendi l-valur tal-oggett in kawza ossija ssomma tal-kera ma taccedix il-hamest elef lira;

[11] *Per* Imhallef Philip Sciberras.

Huwa bil-wisq ovvju minn dan l-predett artikolu illi l-ligi qed tikkontempla sitwazzjoni mhux biss fejn konvenut ikun qed jokkupa fond bhala r-residenza tieghu minghajr titolu, imma wkoll fejn hu ikun hekk qed jokkupah b' titolu ta' kera. Naturalment, dipendenti min-natura tal-kirja u taz-zmien li fih inholoq ir-rapport lokatizju, dik il-kompetenza li kienet prima facie tal-qorti tista' tigi nieqsa jew ticcessa jekk il-kirja tinsab li qeghda fil-fazi tar-rilokazzjoni bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet. Hekk ukoll pero` dik l-istess kompetenza tista' tikkontinwa jekk il-kirja tkun regolata bil-ligi komuni taht il-Kodici Civili, jew regolata b'xi ligi ohra specjali li ma hijiex l-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini. Ad exemplum il-Kapitolu 158 jew l-Att XXXI tal-1995 li jirregola dawk il-kirjiet li saru "on or after the 1st June, 1995";

L-indagini tal-Qorti biex tasal ghal konkluzjoni dwar il-kompetenza taghha kellha allura tinvesti x-xorta ta' ftehim u jekk, bhal ma hu il-kaz prezenti, dan hu wiehed ta' kera tghaddi biex tapplika ghalih il-ligi li tirregola kirja bhal din. Huwa b' dan il-metodu li l-gudikant jirrizolvi n-nodum juris tal-process quddiemu. Process li kien hekk jaqa' f'dan il-kaz fil-kompetenza esklussiva tieghu." (sottolinear ta' dik il-Qorti).

Minn dan l-insenjament tal-Qorti tal-Appell isegwi li jekk il-lokazzjoni in kwistjoni bdiet tiddekorri fl-1 ta' Gunju 1995, kif qed jissottometti l-attur, din il-Qorti hija kompetenti li tiehu konjizzjoni tat-talba tal-attur. Jekk il-lokazzjoni in kwistjoni bdiet tiddekorri qabel l-1 ta' Gunju 1995, kif qed jissottomettu l-konvenuti, allura l-konvenuti qed jokkupaw il-fond b'titolu ta' rilokazzjoni ai termini tal-Kapitolu 69 u ghalhekk din il-Qorti mhix kompetenti tiehu konjizzjoni tat-talba attrici.

Pero din hija proprju l-kwistjoni li trid tiddeciedi din il-Qorti fil-mertu: u cioe jekk il-lokazzjoni *de quo* bdietx tiddekorri fl-1 ta' Gunju 1995 jew qabel. Ladarba jinkombi fuq il-konvenuti l-oneru tal-prova li l-lokazzjoni bdiet tiddekorri qabel l-1 ta' Gunju 1995 u jekk il-konvenuti ma jirnexxielhomx jaghmlu din il-prova, din il-Qorti hija kompetenti tiehu konjizzjoni tat-talba tal-attur fl-avviz, din il-Qorti ma tistax tghid *a priori* – qabel ma tiddeciedi l-meritu - li hi mhix kompetenti tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna *ratione materiae*.

Konsegwentement, din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Il-Meritu

Kif diga inghad iktar il-fuq, il-kwistjoni kardinali f'dawn il-proceduri hi jekk il-lokazzjoni *de quo* bdietx fl-1 ta' Gunju 1995 jew f'data precedenti. Dan ghaliex bl-Att XXXI tal-1995 giet emendata l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Bini (Kap. 69) li zied l-Artikolu 46(1) li jippreskrivi hekk: *"Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, l995 jew wara dik id-data:"*

Bl-Att X tal-2009, din l-emenda giet riflessa fil-Kodici Civili li fl-Artikolu 1531L jiddisponi illi *"Għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ fi jew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, dawn il-kirjiet, kemm dawk ta' dar ta' abitazzjoni kif ukoll dawk ta' fond kummerċjali, u fondi urbani, għandhom jibqgħu jkunu regolati bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u bil-liġi kif kienet fis-seħħ f'dak iż-żmien."*

Konsegwenza ta' din l-emenda, fil-waqt li l-kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 baqghu protetti bil-Kapitolu 69, dawk il-kirjiet li dahlu fis-sehh fi jew wara l-1 ta' Gunju 1995 huma regolati mill-pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet. Skond it-tezi tal-attur, il-kirja dahlet fis-sehh fl-1 ta' Gunju 1995, filwaqt illi t-tezi tal-konvenuti hija illi l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, u konsegwentement hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Mill-assjem tal-provi, din il-Qorti hija tal-opinjoni li l-konvenuti ma irnexxielhomx jippruvaw sal-grad rikjest fil-kamp civili li l-lokazzjoni bdiet tiddekorri qabel l-1 ta' Gunju 1995, u dan abbazi tas-segwenti osservazzjonijiet:

1. Il-konvenuti ezibew l-ewwel ricevuta li tahom l-attur, u li fuq wara taghha tghid: *"21.5.95 – for 3 months. Lm5 daily for three years.* Jidher car li n-numri *"21.5"* gew irtukkjati – dan iktar

u iktar meta wiehed jara l-ircevuta originali ezebita fil-process tal-Bord li Jirregola l-Kera[12] u li n-numri oringali kien jaqraw *"01.6"*. Huwa vera li taht dawn iz-zewg numri tidher il-firma tal-attur.[13] Pero meta wiehed jara l-mamma ta' din l-ircevuta,[14] din ma fiha l-ebda tbaghbis, u huwa car u univoku illi l-kera imhallsa fil-21 ta' Mejju 1995 kienet tkopri l-perjodu ta' tlett xhur mill-*"01.06.95"*

2. Gie ezebit ukoll[15] id-dokument meta, wara tlett (3) snin ta' lokazzjoni, il-kera b'effett mill-1 ta' Gunju 1998 giet riveduta u mizjuda minn LM5 ghal LM5.50 kuljum. Il-Qorti taqbel perfettament maz-zewg osservazzjonijiet li ghamel l-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu. Fl-ewwel lok, il-kera indikata fid-dokument hija ghax-xhur ta' Gunju (30 jum), Lulju (31 jum) u Awwissu (31 jum). Kieku l-kirja bdiet fis-sehh fil-21 ta' Mejju 1995, il-kontegg kien isir b'mod differenti cioe Mejju (11 il-jum), Gunju (30 jum) u Awwissu (20 jum). Fil-fatt, il-kera mhallsa hija ghat-tlett xhur mill-1 ta' Gunju sal-31 t'Awwissu 1998.

3. Fit-tieni lok, kieku l-kirja kienet inbdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, is-sid ma kienx ikollu d-dritt (u l-inkwilin ma kienx ser jaccetta) li jsir awment fil-kera, billi kull awment kien jista' jsir biss wara tali awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Pero l-konvenuta accettat tali awment, billi rifjut kien ifisser terminazzjoni tal-kirja billi din ma kienitx protetta mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Il-probabbilita hi li l-hlas tal-kera minn Mario Ellul (l-ewwel inkwilin), t-terminazzjoni tal-kirja minn Mario Ellul u l-ftehim biex il-hanut *de quo* jinkera lill-konvenuta saru kollha fl-istess jum, cioe fil-21 ta' Mejju 1995. Huwa car u univoku (a) illi *"Mario Ellul is releasing the above mentioned shop as from 1st. June '95";* u (b) illi Mario Ellul hallas kera sal-31 ta' Mejju, 1995. Kieku l-kirja lill-konvenuta dahlet fis-sehh fil-21 ta' Mejju 1995, kif qed isostnu l-konvenuti, Ellul kien jirrilaxxja l-fond b'effett immedjat (u mhux fil-31 ta' Mejju) u kien ihallas kera sa dak in-nhar tar-rilaxx. Fil-fatt, huwa hallas sal-31 ta' Mejju u rrilaxxja l-hanut b'effett mill-1 ta' Gunju.

[12] A fol. 136 tal-process tal-Bord li Jirregola l-Kera.
[13] Ara fol. 133 u 134 tal-process tal-Bord li Jirregola l-Kera.
[14] A fol. 50 tal-process.
[15] A fol. 50 tal-process.

5. Fix-xhieda tieghu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Mario Ellul ta spjegazzjoni ghaliex hallas il-kera sal-31 ta' Mejju 1995.[16] Huwa jikkonferma li l-konvenuta dahlet fil-hanut mill-1 ta' Gunju 1995. Huwa jghid li meta introduca lill-konvenuta lill-attur, huwa ma kienx jaf jekk l-attur kienx se jaccetta bhala inkwilina gdida jew le, u ghalhekk meta ntlahaq ftehim, kellu bzonn zmien biex inehhi l-affarijiet personali tieghu u l-istokk li kellu fil-hanut, ghax il-konvenuta ma riditux l-istokk tieghu. Huwa xehed li, bil-permess tal-attur, huwa ghadda c-cavetta tal-hanut lill-konvenuta fil-31 ta Mejju 1995.

6. Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom, il-konvenuti jghidu li fil-21 ta' Mejju 1995, l-attur ghadda ic-cavetta u l-pussess liberu tal-hanut lill-istess konvenuti dak in-nhar stess. Dan imur kontra dak li xehdet l-istess konvenuta li hija hadet pussess tal-hanut bejn it-13 u l-15 ta' Mejju.[17]

7. Huwa vera li fil-process tal-Bord li Jirregola l-Kera hemm ezebiti hdax ircevuti tal-kera, u d-data fuqhom hija kollha 21 tax-xahar hlief wahda li ggib id-data 28 tax-xahar.[18] Pero, il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti li dan jindika li l-kirja bdiet tiddekorri fil-21 ta' Mejju 1995. Dawn id-dati jindikaw biss id-data li fiha kien isir il-hlas tal-kera, li ried isir kull tlett xhur bil-quddiem. Fil-fatt wahda minnhom ma saritx fil-21 tax-xahar imma saret fit-28 tax-xahar.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tikkonkludi li l-kirja bdiet tiddekorri fl-1 ta' Gunju 1995, u konsegwenza tal-emendi fil-ligi fuq imsemmija, giet terminata fil-31 ta' Mejju 1999. Ghaldaqstant it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti qieghda tigi michuda.

In vista ta' din il-konkluzjoni tal-Qorti, il-Qorti mhix ser tinoltra ruhha fir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens li l-kirja in kwistjoni kienet tinvolvi kirja tal-fond proprju u mhux kirja tal-avvjament - u qieghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghha.

[16] Ara xhieda ta' Mario Ellul fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2002.
[17] Ara xhieda tal-konvenuta a fol. 80 tal-process.
[18] Ara fol. 137 tal-process tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti:

1. tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-raba' eccezzjoni tal-konvenuti,
2. tichad l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konvenuti,
3. tilqa' t-talba tal-attur limitatament fis-sens li tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw il-hanut Shop 2, Shopping Arcades, Zabbar Road, Fgura minghajr ebda titolu validu fil-ligi stante, illi l-kirja tal-hanut li saret originarjament b'effett mill-1 ta' Gunju 1995 skadiet fil-31 ta' Mejju 1999, u
4. konsegwentement tordna lill-konvenuti biex fi zmien tlett (3) xhur mil-lum jizgumbraw mill-imsemmi hanut.

L-ispejjez ghandhom jigu subiti mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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