11 ta' Marzu, 1994

Imħallef:-

Onor. Albert Manchè LL.D.

Francis Mamo; Joseph Buttigieg; u Emmanuele, Patrick, Carmen u Abraham miżżewġin Borg, u Maria u Carmelo Miżżewġin Brincat, aħwa Buttigieg

versus

Avukat Peter Borg Costanzi u l-P. L. Carmen Depasquale kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lis-soċjetà Solanda Holidays Ltd., innominati b'digriet tad-29 ta' April, 1992

Sullokazzjoni - Art. 1620 tal-Kodiċi Ċivili

L-atturi aġixxew għal żgumbrament tas-soċjetà konvenuta minn bar u appartamenti. Minn eżami tad-diversi skritturi u dokumenti in kwistjoni rriżulta illi bejn l-atturi u l-kovenuti qatt ma kien hemm rapporti ta' lokazzjoni u għalhekk is-soċjetà konvenuta anke li kieku kienet subkonduttur ma kellha ebda wieħed mid-drittijiet li

kienu kompetenti lill-awtur tagħha. Bir-rinunzja li sar tal-konduttur is-soċjetà konvenuta lanqas kellha aktar titolu ta' sullokazzjoni. Il-Qorti laqgħet għalhekk it-talba attriċi u ordnat l-iżgumbrament.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-blokk ta' appartamenti magħruf bħala COVE APARTMENTS, ġjà The Cove Hotel, ġjà Neptune Hotel, f'Bay Junction, San Ġiljan, illum konsistenti f'bar fil-pjan terren u entrata komuni u sittax (16)-il appartament sovrastanti;

Illi b'sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ fl-ismijiet "Francis *Mamo et vs Frank Eric Spiteri et" tad-19 ta' Ottubru, 1989*, Dokument "A", li għaddiet in ġudikat bin-Nota ta' ċessjoni ta' l-appell ippreżentata fit-12 ta' Jannar, 1992, ġiet iddikjarata terminata l-konċessjoni enfitewtika għal sbatax (17)-il sena b'effett mill-11 ta' Ottubru, 1983, mill-atturi lil Frank Eric Spiteri tal-blokk ta' appartamenti fuq imsemmi;

Illi s-soċjetà Neptune Hotel Company Limited b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlò tas-27 ta' Diċembru, 1991, Dokument "B", iddikjarat li ma għandha ebda pretenzjoni ta' titolu fuq Neptune Hotel, illum Cove Apartments, meritu ta' dik il-konċessjoni enfitewtika temporanja;

Illi b'konsegwenza tal-premess illum il-konvenut nomine ma għandu ebda titolu legali fuq il-bar fil-pjan terren u l-appartamenti numri wieħed (1), tnejn (2) u tlieta (3) mill-imsemmija Cove Apartments u għalhekk illum hu qed jokkupa l-istess bar u appartamenti bla ebda titolu validu fil-liġi;

Illi għalkemm interpellat biex jiżgombra mill-imsemmija fondi l-konvenut nomine baqa' inadempjenti;

Illi jikkonkorru ċ-ċirkostanzi kollha neċessarji skond l-artikolu 167 et seq. tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Kap. 12;

Talbu li dispensat is-smigħ tal-kawża a tenur ta' l-artikolu 167 et seq. fuq imsemmija, u in vista ta' l-affidavit ta' l-attur, din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-konvenut nomine qiegħed jokkupa l-bar fil-pjan terren u l-appartamenti numru wieħed (1), tnejn (2) u tlieta (3) f'The Cove Apartments f'Bay Junction, San Ġiljan, bla titolu validu fil-Liġi;

2. *tikkundanna lill-konvenut nomine sabiex jiżgombra* mill-istess fondi fuq speċifikati f'The Cove Apartments, f'Bay Junction, San Ġiljan, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss għal dan l-iskop minn din il-Qorti;

Bl-ispejjeż, kontra l-konvenut nomine, kompriżi dawk tal-protest ġudizzjarju ppreżentat fis-6 ta' April, 1992;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' l-atturi u l-lista tax-xhieda tagħhom;

Rat id-digriet tat-18 ta' Mejju, 1992 li bih il-Qorti ordnat li l-kawża titmexxa bil-proċedura normali u tat lill-konvenuti nomine l-fakoltà li jippreżentaw nota ta' eċċezzjonijiet;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti nomine li biha eċċepew:

"Illi huma m'humiex edotti mil-fatti u jirriservaw li jagħtu eċċezzjonijiet fi stadju ulterjuri."

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' l-istess konvenuti;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri preżentata mill-konvenuti nomine li biha eċċepew:

"1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti "*ratione materiae*";

2. illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi huwa għandu titolu validu ta' lokazzjoni taħt kondizzjonijiet xierqa;

3. salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u l-lista tax-xhieda ta' l-istess konvenuti;

Ittrattat;

Ikkunsidrat:

Fil-qosor, il-fatti li taw lok għall-vertenza odjerna huma s-segwenti:

B'kuntratt tal-11 ta' Ottubru, 1966, fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin l-atturi kienu kkonċedew in subenfitewsi temporanju lil Frank Eric, Ralph u George aħwa Spiteri l-blokk "*de quo*" bl-isem ta' "Marvik Flats" f'Bay Junction bla numru f'San Ġiljan għal żmien sbatax-il sena mid-data ta' l-istess att enfitewtiku;

Illi b'sentenza mogħtija fid-19 ta' Ottubru, 1989 minn din il-Qorti, diversament ippresjeduta, fil-kawża fl-ismijiet "Francis Mamo et vs Frank Eric Spiteri et" ġie ddikjarat li s-subinfitewsi "*de qua*" spiċċat fil-11 ta' Ottubru, 1983 u tat terminu lill-konvenuti f'din il-kawża biex jivvakaw il-bini;

Is-subenfitewti aħwa Spiteri kienu, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-6 ta' Settembru, 1969 taw il-korp ta' bini in kwistjoni lis-soċjetà "Neptune Hotel Company Limited" b'titolu ta' lokazzjoni. Is-soċjetà "Neptune Hotel Company Limited" bi skrittura tas-7 ta' Ottubru, 1987 tat in *sullokazzjoni lis-soċjetà konvenuta "Solanda Holidays Limited"* il-korp ta' bini in kwistjoni għall-perijodu ta' 24 sena li jibdew mill-1 ta' Lulju, 1987;

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlò tas-27 ta' Diċembru, 1991 l-*atturi u* s-soċjetà "Neptune Hotel Company Limited" ittransiġew il-pendenzi ta' bejniethom billi "*inter alia*" obbligaw ruħhom li jċedu l-appell mis-sentenza fuq iċċitata tad-19 ta' Ottubru, 1989 li kien ġie interpost minn Francis Eric Spiteri li miet, fil-pendenza ta' l-appell, fl-4 ta' Diċembru, 1990 u d-diretturi tas-soċjetà "Neptune Hotel Company Limited" għan-nom ta' l-istess soċjetà irrinunzjaw għal *kull titolu* fuq *il-fond:*

"*today known as the Cove Apartments, formerly known as the Neptune Hotel and declare that they nomine have no right, claim or action over the said premises, in so far as the owners are concerned, without prejudice however to any right or claims they nomine may have against Raymond Micallef and/or "Solanda Holidays Co. Ltd.*";

Il-konvenuti qed jissottomettu li s-soċjetà konvenuta għandha titolu validu in forza ta' l-iskrittura tas-7 ta' Ottubru,

1987 li biha s-soċjetà "Neptune Hotel Company Ltd." ikkonċediet lis-soċjetà konvenuta b'titolu ta' sullokazzjoni l-korp ta' bini in kwistjoni;

Il-konvenuti qed jissottomettu wkoll li s-soċjetà "Neptune Hotel Company Ltd." kienet ħadet il-lokazzjoni qabel ma skadiet l-enfitewsi ta' l-aħwa Spiteri u s-soċjetà konvenuta kienet "*in buona fede*" meta ħadet il-fond "*de quo*" in sullokazzjoni u li l-kuntratt fuq referit tas-27 ta' Diċembru, 1991 ma jistax ikollu effett fuq is-sullokazzjoni tas-7 ta' Ottubru, 1987. Ir-rinunzja li saret bl-att ta' l-1991 tapplika biss "*ex tunc*" u mhux retrospettivament. Is-soċjetà konvenuta għandha titolu validu u sakemm l-iskrittura tas-sullokazzjoni ma tiġix attakkata l-proċedura odjerna hija intempestiva;

Ikkonsidrat:

It-titolu vvantat mis-soċjetà konvenuta huwa dak ta' sullokazzjoni fil-konfront tas-soċjetà "Neptune Hotel Company Limited", li min-naħa tagħha kienet inkwilina ta' l-aħwa Spiteri li min-naħa tagħhom kienu subenfitewti temporaneji ta' l-atturi;

Kif ġà espost hawn fuq, wara li skadiet l-enfitewsi u wara li ġiet pronunzjata s-sentenza tad-19 ta' Ottubru, 1989, is-soċjetà "Neptune Hotel Company Limited" irrinunzjat għall kull dritt fuq il-fond "*de quo*".

Hawnhekk għandha tiġi ppreċiżata n-natura ġuridika tal-kuntratt ta' sullokazzjoni. Insibu li l-artikolu 1620 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16) jiddisponi li:

"is-sub-kondutur m'għandux kontra sid il-kera ebda wieħed mill-jeddijiet li jmissu lill-kerrej";

Illi għalhekk legalment bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta, anke li kieku għadha sub-konduttur m'għandha ebda wieħed mid-drittijiet li kienu kompetenti lill "Neptune Hotel Company Limited'' fil-konfront tas-sidien, jiġifieri l-atturi. Għalhekk bir-rinunzja li saret mill-kunduttur is-soċjetà konvenuta lanqas għandha iktar titolu ta' sullokazzjoni. Kif kellha okkazzjoni tippronunzja ruħha in materja l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ara Koll. Vol. XXXIX - II 625). . . "meta jispiċċa d-dritt tal-konduttur, jispiċċa miegħu dak tas-sub-konduttur;''

Ikkonsidrat dwar l-eċċezzjoni preliminari ta' l-inkompetenza ta' din il-Qorti "*ratione materiae*'', illi f'każi simili ma hemmx rapport ta' lokazzjoni bejn il-lokatur u dak li qed jokkupa l-fond għax ġie mdaħħal mill-inkwilin. L-okkupazzjoni ta' dan hija mingħajr titolu, u għalhekk, kompetenti biex tieħu konjizzjoni tat-talba għall-iżgumbrament tiegħu hija l-Qorti ordinarja u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera;

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi billi tirrespinġi bħala infondati l-eċċezzjonijiet issollevati mill-konvenuti nomine u tilqa' t-talbiet attriċi u għall-finijiet tat-tieni talba tipprefiġġi lill-konvenuti nomine terminu perentorju ta' xahar millum;

L-ispejjeż għandhom jiġu ssopportati mill-konvenuti nomine.