QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

DR. MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 12 ta' Lulju 2002

Numru   13

Avviz numru   364/00mm

Alfred u Maria Dolores sive Doris konjugi Vassallo

Vs

Lawrence Darmanin u Bernardette Darmanin u b'digriet tat-12 ta' Marzu, 2001, gew mizjuda l-kliem wara Bernardett Darmanin, "u zewgha Alfred Darmanin"

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fit-30 ta' Marzu, 2000, fejn talbu lil din il-Qorti illi tikkundanna lill-konvenuti illi jizgumbraw mill-fond 153, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, stante li l-koncessjoni emfitewtika temporanja tat-13 ta' Jannar, 1978, fl-atti tan-nutar Joseph Henry Saydon, ghal 21 (wiehed u ghoxrin) sena skadiet fit-13 ta' Jannar, 1999, u l-konvenuti bhala l-okkupanti tal-post ma humiex protetti a

tenur tal-Artikolu 10 B (8) tal-Ordinanza tal-1959 li tnehhi l-kontroll tad-djar u ghalhekk qed jokkupaw l-appartament minghajr titolu validu u legali u b'mod abbuziv.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-9 ta' Marzu, 2000, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Il-valur lokatizzju tal-fond ma jeccedix il-hames mitt lira Maltin.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament, in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju peress illi r-ragel tal-konvenuta Bernardette ma giex imharrek bhala konvenut;

2. Fit-tieni lok illi l-konvenut Lawrence Darmanin ghandu titolu validu fil-ligi sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 153, Triq Parades, f'San Pawl il-Bahar a tenur ta' l-artikolu 12 (1) ta' l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158);

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi l-konvenuta Bernardette Darmanin giet irrikonoxxuta mill-atturi bhala inkwilina tal-fond imsemmi;

4. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Alfred Darmanin ipprezentati fl-4 ta' Mejju, 2001, fejn eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, l-inkompetenza ta' din il-Qorti ratione materie stante li l-Bord tal-Kera huwa l-Bord kompetenti;

2. Fit-tieni lok illi l-konvenut ghandu titolu validu fil-ligi sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 153, Triq Parades, f'San Pawl il-Bahar;

3. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u id-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi fost l-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti qeghdin iqajjmu kwistjoni ta' gurisdizzjoni 'ratione materie' peress illi skond huma hemm titolu ta' kera, f'liema kaz huwa l-Bord li jirregola l-Kera li ghandu l-kompetenza biex jisma' il-kaz u mhux il-Qrati ordinarji.

Biex il-Qorti tkun tista' tghati d-decizjoni taghha fuq din l-eccezzjoni hemm bzonn illi tidhol fil-meritu u tikkunsidra l-fatti.

Irrizulta mill-provi illi l-fond 153, Triq Parades, f'San Pawl il-Bahar, huwa proprjeta' ta' Doris Vassallo. Dana gie moghti b'cens temporanju fit-13 ta' Jannar, 1978, ghal wiehed u ghoxrin (21) sena, liema cens ghalhekk kien jiskadi fit-13 ta' Jannar, 1999. Fil-mori ta' din il-koncessjoni saret sub-koncessjoni ohra fil-5 ta' Novembru, 1980, in atti n-nutar Jeanette Saliba favur Lawrence Darmanin, iben il-konvenuti.

Ic-cens kien jithallas bil-quddiem u l-ahhar pagament sar fit-23 ta' Novembru, 1998, ghal sena sat-23 ta' Novembru, 1999. Wara din id-data l-atturi m'accettawx aktar cens u l-konvenuti ddepozitawh il-Qorti. Hemm kontroversja dwar dan l-ahhar pagament peress illi l-konvenuti qeghdin jghidu li ladarba dan gie accettat, ergo, darba skada c-cens issubentra ftehim ta' kera u ghalhekk bhala tali huwa l-Bord li jirregola l-Kera li ghandu gurisdizzjoni biex jiehu konjizzjoni ta' dan il-kaz.

Ikkunsidrat:

Illi biex il-Qorti tiddeciedi l-kwistjoni ta' kompetenza trid alemnu tirrizulta 'prima facie' illi hemm titolu ta' kera favur il-konvenuti. Il-konvenuti ppruvaw b'mod sodisfacenti illi t-titolu taghhom kien naxxenti minn sub-koncessjoni emfetewtika temporanja illi originat fil-5 ta' Novembru, 1980. Din is-sub-koncessjoni giet moghtija wara li dahlu 'in vigore' l-provedimenti ta' l-Att XXIII ta' l-1979, f'liema kaz il-konvenuti ma kellhomx ikunu protetti minn dan il-Att u terga' l-istess Att kien permezz ta' l-Artikolu 10 B (3) stipula illi l-Ordinanza tal-kera kif regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta m'ghandhomx

japplikaw. Ghalhekk il-gurisdizzjoni hija vestita purament fil-Qrati ordinarja.

Il-Qorti hawhekk taghmel referenza ghall kawza deciza mill-Qorti tal-Magistrati kif preseduta fl-ismijiet <u>Joseph E. Vella Et Noe vs Raymond Spiteri</u> ta' l-10 ta' Jannar, 2000, u ghall-argumenti hemm migjuba.

Dwar l-argument tal-konvenuti li ghandhom titolu ta' kera peress illi hallsu skadenza wara li ghalaq ic-cens, il-Qorti jidhrilha li dana mhuwiex argument validu. Jibda' biex jinghad illi meta thallset l-iskadenza f'Novembru, 1998, ic-cens ma kienx ghadu ghalaq. Veru li ghalaq fil-mori ta' dik is-sena, pero' l-pagament sar waqt li t-terminu tas-sub-koncessjoni kien ghadu ghaddej. Il-fatt li l-atturi hadu zball m'ghandux jippregudika l-pozizzjoni legali taghhom. Il-Ligi mhijiex qeda hemmhekk biex taqbad in-nies fuq sieq wahda, kif qalet l-attrici, "L-ahhar skadenza tac-cens tghathieli Mrs Darmanin, imma dakinhar jiena ma rrealizzajtx li c-cens jaghlaq f'Jannar…." L-istess qal zewgha Alfred Vassallo a Fol. 68, "Veru illi kien hemm skadenza illi ahna accettajna, pero' dana ghamilnih bi zball…."

Terga, illi kieku kellhom jigu applikati t-termini ta' l-Att imsemmi fuq ta' l-1979, ir-rata tal-kera kellha tinhadem b'mod differenti minn dak illi jippretendu illi ghandha tkun il-konvenuti. Dana apparti l-fatt illi t-titular tas-sub-koncessjoni, llum m'ghadux aktar jokkupa dak il-fond bhala residenza ordinarja tieghu u skond il-geneturi tieghu qieghed jghix permanentement barra minn Malta.

Ir-raguni tal-konvenuti illi qeghdin jikkontestaw din il-kawza hija cara mix-xhieda tal-konvenuta stess, meta tghid fost affarijiet ohra a Fol. 73, “Din il-kawza qeghdin nikkontestawha sabiex nakkwistaw iz-zmien, kif inlesti l-post nohrog.” Qieghda tirreferi ghall-post gdid li qed tibni f’San Pawl il-Bahar.

Il-konvenuti jafu sew illi huma m’ghandhomx titolu validu fuq dan il-fond. Qed jibnu fond iehor u qed juzaw din il-kawza biex jakkwistaw iz-zmien halli jibqghu fil-fond proprjeta’ ta’ l-atturi sakemm ilestu l-fond taghhom. Din pero’ hija mossa tattika li din il-Qorti ma tinteressahiex, l-importanti huwa illi legalment irrizulta li l-konvenuti m’ghandhom titolu legali sabiex jibqghu f’dan il-fond u ma jistghux jibbenefikaw mill-Att ta’ l-1979, peress illi t-tilular ta’ dan il-fond, binhom Lawrence Darmanin dahal f’sub-koncessjoni emfitewtika wara l-Att XXIII tal-1979, fejn allura jekk hemm x’artikoli ta’ protezzjoni ma japplikawx ghal din is-sub-koncessjoni.

Dana ma jhalli l-ebda alternattiva lill-konvenuti li jivvakaw minn dan il-fond u jhalluh liberu u frank f’idejn l-atturi.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa’ t-talba ta’ l-atturi u tipprefiggi terminu ta’ xahrejn sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-fond 153, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, stante li l-koncessjoni emfitewtika temporanja tat-13 ta’ Jannar, 1978, fl-atti tan-nutar Joseph Henry Saydon, ghal wiehed u ghoxrin (21) sena skadiet fit-13 ta’ Jannar, 1999, u l-

konvenuti bhala l-okkupanti tal-post ma humiex protetti a tenur tal-Artikolu 10 B (8) tal-Ordinanza tal-1959.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Anthony Zammit
Deputat Registratur