QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 21 ta' Jannar 2021

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 874/2016 JVC

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis

vs

(1) Herbert Camilleri, Maria Camilleri u Lara Maria Konzett

(2) Albert Dimech u Simon John Lovett

(3) Rosaria Attard u Carmel Flores Marmara

(4) Elvira Schembri

(5) Ian Scicluna

(6) Neville Abela u Rosa Abela

(7) Anthony Cachia u Josephine Cachia

(8) Robert Kelly u Alison Kelly

(9) Joseph Zammit

(10) Maria Dolores Fenech Soler

(11) Alfred Vella

(12) Robert Farrugia

(13) Raymond Gerada u Margaret Gerada

(14) Angelo Farrugia u Clayton Farrugia

(15) John Joseph Fenech u Doris Fenech

(16) Joseph Bonett

(17) Jane Muscat u Alexandra Barker

(18) Vincent Bonnett, Carmelo Bonnett, Emmanuel Bonnett.

(19) John Cassar Aveta, Jennifer Cassar Aveta, Deborah Cassar Aveta, Abigail Cassar Aveta

(20) Liliana Farrugia

(21) Margot Debono Portanier

(22) Myriam Vella

(23) Philip Grima, Jacqueline Grima u Emma Maria Grima

(24) Rita Caligari

(25) James u Giovanna konjugi Hamer

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Josephine Azzopardi pro et noe kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-atturi huma proprjetarji ta' korp ta' appartamenti inkluza l-arja tal-istess korp t'appartamenti maghruf bhala St. Julian's Court, fi Triq is-Sur Fons San Giljan mibni fuq art moghtija b'enfitewsi perpetwa mill-Markiz John Scicluna.

2. Illi b'att tal-14 ta' Gunju 1957 pubblikat min-nutar Paul Pullicino (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'A'), l-awturi tal-atturi, il-Perit Joseph Barbara u l-Avukat Joseph Ferdinand Cassar Galea, taw l-imsemmi bini b'koncessjoni ta' subenfitewsi temporanja lill-Ammiraljat Ingliz, ghal 45 sena b'effett mid-data tal-kuntratt u ghalhekk dan skada fit-13 ta' Gunju 2002.

3. Illi b'att tal-5 ta' Dicembru 1977 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'B') il-Gvern ta' Malta akkwista l-korp ta' bini msemmi u wara ghadda l-amministrazzjoni tieghu lis-socjeta' Holiday Services Co. Ltd. Eventwalment l-appartamenti msemmija gew trasferiti lil cittadini Maltin b'titolu ta' subcens temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu ta' 45 sena tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja originali tal-14 ta' Gunju 1957.

4. Illi fl-gheluq tac-cens temporanju msemmi, u cioe' fit-13 ta' Gunju 2002, il-korp ta' bini msemmi flimkien mal-benefikati rriverta lura ghand is-sidien liberu u frank, inkluz kwindi l-arja relattiva ghall-istess.

5. Illi b'ittra ufficjali tal-20 ta' Gunju 2006 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'C') r-rikorrenti interpellaw lill-intimati sabiex jirrilaxxjaw l-appartament rispettivament okkupat minnhom in vista tal-iskadenza tac-cens temporanju tieghu izda dawn

baqghu jokkupaw il-fond bla titolu fil-ligi inkluza l-arja relattiva tal-istess blokka liema arja tinsab indikata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. 'D'.

6. Illi ftit wara gie mghoddi mill-Parlament l-Att Numru XVIII tal-2007 li introduca fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) l-artikolu 12A li b'effett retrospettiv tieghu l-intimati jkollhom il-jedd li jibqghu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni taghhom taht kirja minghand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi precedenti bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-artikolu 12(2)(i) u (ii) li tal-Kap. 158 li kienu applikabbli mutatis mutandis. Tali artikolu ma jaghmel ebda referenza ghall-arja relattiva ghall-istess djar t'abitazzjoni u kwindi ma jistax jigi kkunsidrat li jipprotegi lill-esponenti fir-rigward tal-okkupazzjoni taghhom tal-istess arja liema okkupazzjoni hija kwindi wahda illegali u abbuziva.

7. Illi fi kwalunkwe kaz jinsab diversi drabi deciz li l-imsemmi art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa leziv tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif protetti permezz tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

8. Illi l-esponenti applikaw u ottjenew il-permessi ta' zvilupp numru PA 2078/09 u PA02936/15 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'E') u dana fir-rigward tal-arja tal-blokka 'de quo' u li jawtorizza l-bini ta' hdax-il penthouse fuq l-arja imsemmija imma madanakollu ma jistghux jipprosegwu b'dan l-izvilupp in vista tal-okkupazzjoni ta' tali arja da parti tal-intimati.

9. Illi debitament interpellati sabiex jirrilaxxjaw il-pussess taghhom tal-arja tal-blokka surreferita permezz tal-ittra legali datata 21 ta' Marzu, 2016 (kopja ta' wahda minn dawn l-ittri hawn annessa u mmarkata Dok. F') l-intimati baqghu lkoll inadempjenti u ghadhom sal-lum jipprivaw lir-rikorrenti milli jiehdu lura l-pussess tal-istess arja u milli jizviluppaw l-istess u dana bi pregudizzju u danni serji ghall-istess rikorrenti.

10. Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti ghandhom id-dritt jitolbu kemm l-izgumbrament tal-intimati kollha mill-arja 'de quo' u kif ukoll il-likwidazzjoni u l-hlas tal-kumpens ghal okkupazzjoni llegali u illecita tal-imsemmija arja konsegwentement dovuta mill-intimati lill-esponenti u dan sal-gurnata tal-effettiv zgumbrament tal-intimati kollha mill-istess arja.

Ghaldaqstant jghidu l-istess intimati ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li ghar-ragunijiet hawn fuq indikati l-intimati qeghdin jokkupaw l-arja tal-blokka t'appartamenti formanti parti mill-kumpless St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan b'mod illegali u abbuziv u bi pregudizzju u danni serji ghad-drittijiet tal-istess rikorrenti,
2. Tordna lill-intimati sabiex jizgumbraw mill-arja tal-blokka t'appartament formanti parti mill-kumpless St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan b'tali mod li l-esponenti jottjenu l-pussess effettiv ta' tali arja u jkunu jistghu iwettqu l-izvilupp mertu tal-permessi ta' zvilupp numri PA 2078/09 u PA02936/15 u dana entro terminu qasir u perentorju.
3. Tawtorizza lill-esponenti sabiex, fin-nuqqas, ta' zgumbrament volontarju da parti tal-istess intimati jew min minnhom, iwettqu dawk ix-xogholijiet kollha opportuni u/jew necessarji

sabiex jottjenu l-pussess effettiv ta' tali arja u jkunu jistghu iwettqu l-izvilupp mertu tal-permessi ta' zviluppi surreferiti, jekk hemm bzonn bil-ghajnuna u taht is-sorveljanza ta' perit nominandi.

4. Tiddikjara u tiddeciedi li ghar-ragunijiet fuq esposti l-intimati ghandhom ihallsu solidalment bejniethom kumpens ghall-okkupazzjoni taghhom illegali u abbuziva tal-arja surreferita u liema kumpens ghandu jigi kalkulat sad-data tal-effettiv zgumbrament tal-intimati kollha mill-istess arja;
5. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-istess esponenti bhala konsegwenza tas-surreferit, okkorrendo wkoll bil-ghajnuna ta' perit nominandi.
6. Tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom ihallsu solidalment bejniethom lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom ukoll solidalment bejniethom minn issa ingunti in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Herbert Camilleri et li eccepew kif isegwi:

'**Fl-ewwel lok l-eccezzjonijiet :-**

1. Il-konvenuti hawn fuq indikati li jista' jkun li ghadhom mhux formalment notifikati, qed jaghtu ruhhom b'notifikati u ghalhekk qed iressqu l-eccezzjonijiet taghhom.

2. L-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti Prim' Awla tal-Qorti Civili ratione materiae u dan peress li hemm kirja ex lege, li tinkludi mhux biss l-appartamenti imma wkoll il-parllli tijiet komuni.

3. Illi l-eccipjenti kollha ghandhom kawzi kontra taghhom fejn qed jigi kontestat it-titlu ta' kera, imma sal-lum l-ebda wahda mill-kawzi ma giet definitivament deciza li m'ghandhomx titlu.

4. Illi ghandhom kirja tal-bejt in kwestjoni bhala accessorju tal-kirja principali, u dan stante li ghal fuq l-istess bejt, barra l-inxir tal-hwejjeg hemm cmieni tal-fireplaces u servizzi ohra indispensabbli ghall-appartament li fih jghixu, u l-permess tal-Planning Authority ma jxejjinx it-titlu taghhom.

5. Illi huma ma kkawzaw l-ebda danni.

Salvi eccezzjonijiet ohra.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' John Cassar Aveta et li eccepew kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti Josephine Azzopardi ghandha jgib prova tal-awtorizazzjoni li permezz taghha hija qed tagixxi bhala mandatrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi sabiex tistitwixxi l-proceduri odjerni u fin-nuqqas l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi in linea preliminari ukoll ir-rikorrenti kollha ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom relattiv ghal-arja tal-blokk t'apartamenti maghruf bhala 'st Julains Court' fi Triq Sur Fons, f'San Giljan;

3. Illi in linea preliminari jinghad bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex il-kompetenza li taghti ordni ta' zgumbrament mill-arja tal-blokk t'appartamenti formanti

parti mill-kumpless St Julian's Court Triq is-Sur Fons, San Giljan ghax ma giex, u ma setax jigi, dibattut quddiemha jekk il-konvenuti Cassar Aveta ghandhomx titolu biex jirrisjedu fl-appartament numru 20, fi 'Blockk B' ta' 'St Julians Court' fi Triq Sur Fons Street, f'San Giljan u ssusegwentemet jekk ghandhomx id-dritt li jokkupaw jew juzaw l-arja in kwistjoni;

4. Illi ghar-rigward l-ewwel talba tar-rikorrenti din it-talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti in kwantu hija manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet imsemmija f'din ir-risposta guramentata u kif sejjer ampjament ippruvat fit-trattazzjoni ta' din il-kawza u cioe illi l-esponenti inghataw id-dritt tal-uzu tal-bejt u l-arja in kwistjoni permezz tal-kuntratt datat tmienja u ghoxrin ta' Ottubru tas-sena elf disa mija seba u tmenin (28.10.1987) fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin;

   Illi, ghar-rigward it-tieni talba jinghad bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex il-kompetenza li taghti ordni ta' zgumbrament mill-arja tal-blokk t'appartamenti formanti parti mill-kumpless St Julian's Court Triq is-Sur Fons, San Giljan ghaliex il-membri tal-familja Cassar Aveta ghandhom dritt illi jghixu fl-appartament numru ghoxrin fil-blokk in kwistjoni flimkien mal-uzu tal-bejt tal-istess blokk in vista tal-fatt illi l-esponenti akkwistaw il-fond in kwistjoni mis-socjeta Holiday Services Co.Liminted b'titolu ta' subcens temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu ta' 45 sena tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja originali tal-14 ta' Gunju 1957 u sussegwentement giet in vigore l-Att Numru XVII tal-2007 li emendat l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) l-artikolu 12A. Wara

din l-emenda l-intimati esponenti m'huma qed jaghmlu xejn ghajr li jezercitaw id-dritt vestit lilhom fil-ligi;

5. Illi, ghar-rigward it-tielet talba kif proposta, l-esponenti m'ghandhomx id-dritt li jwettqu dawk ix-xogholijiet kollha opportuni u'/jew necessarju u iwettqu l-izvilupp mertu tal-permessi peress ix-xogholijiet ser jikkawzaw dannu enormi peress illi gie ikkonfermat mill-Perit Buhagiar illi il-bejt in kwistjoni ma jistax igorr b'sikurezza l-piz impost fuq l-art jew il-bejt ta' fuqu;

6. Illi ghar-rigward tar-raba, il-hames u s-sitt talba, dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda peress illi l-esponenti qatt u fl-ebda waqt ma okkupaw l-arja tal-blokk t'appartamenti formanti parti mill-kumpless St. Julians Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan b'mod illegali u abbuziv u sussegwentement qatt u fl-ebda waqt ma ikkawzaw danni lir-rikorrenti;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

8. Illi rigward il-fatti kif esposti fir-rikors mahluf tar-rikorrent (ir-"Rikors"):

   (a) Illi fl-ewwel lok u dwar l-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-fatti (paragrafu innumerat numru 11) r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom relattiv tal-arja tal-korp t'appartamenti maghruf bhala St Julians Court, fi Triq is-Sur Fons San Giljan mibni fuq art moghtija b'enfitewsi perpetwa mill-Markiz John Scicluna;

(b) Illi fit-tieni lok u dwar it-tieni, t-tielet u r-raba paragrafu (paragrafu innumerati numru 12, 13, 14) ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw illi fl-gheluq tac-cens tempranju msemmi il-korp ta' bini imsemmi flimkien mal-benefikati rriverta lura ghand is-sidien flimkien mal-arja in kwistjoni;

(c) Illi dwar il-hames paragrafu (paragrafu innumerati numru 15) jigi rilevat illi trid issir prova illi l-familja Cassar Aveta giet debitament notifikata skond il-ligi u mhux biss kopja tal-ittra ufficjali li giet intavolata;

(d) Illi dwar is-sitt paragrafu (paragrafu innumerati numru 16) jinghad bir-rispett illi il-konvenuti Cassar Aveta ghandhom titolu biex jokkupaw l-fond u ghandhom ukoll id-dritt li juzaw il-bejt in kwistjoni. L-esponenti inghataw id-dritt tal-uzu tal-bejt fil-kuntratt datat tmienja u ghoxrin ta' Ottubru tas-sena elf disa mija seba u tmenin (28.10.1987) fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin (anness dokument immarkat bhala Dokument JCA1) fejn inghad specifikament hekk:

"In forza ta' dan l-att ic-cedent qed icedi u jittrasferixxi lic-cessjonarju li jaccetta u jakkwista minn ghandu s-subutile dominju temporaneu tal-flat numru ghoxrin (20) li jifforma parti minn Block flats b'bieb komuni mmarkat bl-ittra "B" bla numru, Saint Julians, Sur Fons Street, San Giljan, liema korp ta' bini jikkonsisti fi tnejn u hamsin (52) flat imqassma f'erba (4) blokki markati bl-ittri minn A sa D u li ghandhom id-dhul taghhom kwantu ghall-Blokk A minn Manwel Dimech Street, u l-ohrajn minn Triq is-Sur Fons u jmiss l-intier Lvant ma Triq

Sciciluna, Tramuntana a Sait Ignatius Junction, Nofisnhar ma Triq Sur Fons u Punent ma Manwel Dimech Street.

Ghaz-zmien li ghad fadal sat-tlettax ta' Gunju tas-sena elfejn u tnejn (13.06.2002) soggett ghas-subcens annwu ta' mija hamsa u tletin lira (Lm 135) li minnhom mija u tlettax il-Lira (LM113) huma subcens originali u tnejn u ghoxrin lira (LM22) huma subcens addizzjonali pagabbli lill-Holiday Services Company Limited, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

<u>Bil-komunjoni tal-artijiet komuni mal-flats l-ohra tal-istess blokk inkluz il-bejt"</u> (emfazi mizjuda)

(d)Illi l-esponenti akkwistaw il-fond in kwistjoni mis-socjeta Holiday Services Co.Liminted b'titolu ta' subcens temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu ta' 45 sena tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja originali tal-14 ta' Gunju 1957. Illi wara li giet in vigore l-Att Numru XVII tal-2007 li emendat l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) l-artikolu 12A. Wara din l-emenda l-intimati esponenti m'huma qed jaghmlu xejn ghajr li jezercitaw id-dritt vestit lilhom fil-ligi u m'ghandhom propju xejn li jwiegbu dwar l-allegazzjoniji li l-intimati kisru xi drittijiet tar-rikorrenti.

(e) Illi dwar is-seba paragrafu (paragrafu innumerat bhala 17) jinghad illi l-istess rikorrenti intavolaw rikors guramentat quddiem din il-Qorti diversament preseduta (*Rikors Guramentat numru 85/2014/JZM Azzopardi Josephine et vs Onor. Prim Ministru et)* fejn huma qed jallegaw lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom senjatament taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea ghad-drittijiet tal-Bniedem u Artikolu 6 u 14 tal-istess, kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-Artikolu 38, 39 u/jew 45) rispettivament konsegwenza tal-bdil mill-koncessjoni enfitewtika li inbidlet f'kera ai termini ta' Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta tal-fond in kwistjoni u qed jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex wara li tiddikjara li gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti, tizgombra lill-esponenti mill-fond filwaqt li takkorda kumpens u rimedji ohra xierqa. Naturalment l-intimati membri tal-familja Cassar Aveta qeghdin jikkontestaw l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma ghandhom dritt illi jghixu fil-fond in kwistjoni peress illi huma qed jezercitaw id-dritt vestit lilhom fil-ligi specifikament vigore l-Att Numru XVII tal-2007 li emendat l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) l-artikolu 12A meta akkwistaw il-fond in kwistjoni mis-socjeta Holiday Services Co. Limited b'titolu ta' subcens temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu ta' 45 sena tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja originali tal-14 ta' Gunju 1957 u ghalhekk id-decizjoni dwar jekk l-imsemmi art 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma lezivi fil-konfront tar-rikorrenti ghadha pendenti quddiem il-Prim Awa tal-Qorti (sede kostituzzjonali) fil-kawza surreferita;

(f) Illi dwar it-tmien paragrafu (immarkat bin-numru 18) ser jigi ampjament ippruvat illi il-bejt in kwistjoni ma jistax igorr b'sikurezza l-piz impost fuqu skond il-permessi peress li is-siment li ntuza fuq il-bejt huwa poruz hafna u blokk ta' penthouses bla dubju ser jikkawza hsara

irrimedjabli l-istruttura tal-blokk kollu inkluz l-appartament tal-esponenti;

(g) Illi dwar id-disa paragrafu (paragrafu innumerat bin-numru 19) l-esponenti irrispondew ghall-ittra datata 21 ta' Marzu 2016 fejn huma iddikjaraw illi ser jistenew l-ezitu tal-kawza quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qabel ma jiddikjaraw liema parti tal-bejt qeghed juzaw liema uzu qieghed isir biss ghat-tank tal-ilma, ftit pjanti, *satellite dish* u mejda.

(h) Illi dwar l-ghaxar u l-ahhar paragrafu (pargrafi innumerati bin-numru 20 u 21) l-esponenti qatt u fl-ebda waqt ma okkupaw l-arja tal-blokk t'appartamenti formanti parti mill-kumpless St. Julians Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan b'mod illegali u abbuziv u sussegwentement qatt u fl-ebda waqt ma ikkawzaw danni lir-rikorrenti liema danni ghandhom jigu pruvati.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Bonett li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament huwa jirrileva li qed jaghti ruhu notifikat bir-rikors guramentat b'effett mil-lum stante li huwa ma giex notifikat u kuntrarjament ghal dak indikat fir-riferta ebda Emanuel Bonnett ma joqghod fir-residenza tieghu; inoltre tali riferta turi li n-notifika lil Emanuel Bonnett saret fl-1 ta' Novembru 2016 u ghalhekk huwa ghadu fit-terminu.

2. Illi preliminarjament ukoll huwa jirrilevat li kunjomu huwa 'Bonett' u mhux 'Bonnett) u ghalhekk genitlment jitlob korrezzjoni fl-okkju tal-kawza u fejn tirrikorri din l-korrezzjoni f'dawn l-atti.

3. Illi preliminarjament l-attrici ghandha ggib l-prova tal-mandat taghha u fin-nuqqas l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju

4. Illi in linea preliminari ukoll ir-rikorrenti ghadhom igibu prova tat-titolu taghhom relattiv ghall-arja tal-blokk ta appartament maghrufa bhala St Julians Court fi Triq Sur Fons San Giljan.

5. Illi preliminarjament ukoll jigi rilevat ir-res judicata fil-konfront tal-esponenti stante li fil-kawz anumru 1209/2005 deciza mill-Qorti tal-Appell per Prim Imh Vincent de Gaetano fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Joseph Bonett, l-Qorti kienet cahdet it-talba tal-atturi li l-esponenti qed jokkupa l-fond minghajr it-titolu validu fil-ligi. (kopja tad-Decizjoni Dok A).

6. Illi ir-rikorrenti ghandhom jipprezentaw kopja tar-rikors li intavolaw fil-proceduri quddiem il-Qorti Civili sede Kostituzzjonali Kawza nru 6/2005 MH fl-ismijiet Azzopardi Josephine f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartoli Parnis Vs Onorevoli Prim Ministru, l-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, l-Avukat Generali u Joseph Bonett liema kawza ghadha sub judice.

6.Illi preliminarjament ukoll din l-Qorti ma ghandhiex kompetenza li tordna l-izgumbrament mil-arja tal-blokka in kwistjoni ghax ma giex u ma setax jigi dibattut quddiemha jekk l-esponenti konvenut Joseph Bonett ghandux titolu biex jirrisjedi fl-appartament numru ...fi Blok B ta' St Julians Court fi Triq sur Fons San Giljan.

7. Illi preliminarjament din l-Qorti ghandha tissoprassjedi sakemm tigi deciza l-Kawza quddiem din il-Qorti sede Kostituzzjoni per Imh Hayman istitwita minn l-istess atturi Kawza nru 6/2005 MH fl-ismijiet Azzopardi Josephine f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartoli Parnis Vs Onorevoli Prim Ministru, l-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, l-Avukat Generali u Joseph Bonett f'liema talba l-atturi qed jimpunjaw it-titolu ta' kera li ghandu l-esponenti.

Difatti t-talba tal-atturi fl-imsemmija kawza huma sabiex l-Qorti sede Kostituzzjonali tordna l-ingumbrament tal-esponenti mil-fond 29 C Triq is-sur fons, Balluta mentri f'din il-kawza qeghdin ukoll jitolbu l-izgumrament tal-esponenti mill-arja tal-bejt.

Tali talba qed issir ai termini tal-artikoluu 965 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi l-kawza hija intempestiva stante li l-atturi fil-kawza numru 6/2005 MH qed jaghmlu l-istess talbiet ghal blokka kollha inkluza l-arja mentri f'dawn il-proceduri qed jillimitaw ruhhom ghall-arja tal-istess blokk.

9. Illi ghar-rigward l-**ewwel talba** tar-rikorrenti din it-talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti in kwantu hija manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet imsemmija f'din ir-risposta guramentata u kif sejjer ampjament ippruvat fit-rattazzjoni ta' din l-kawza cioe li l-esponeni inghata d-dritt tal-uzu tal-bejt u l-arja in kwistjoni permezz tal-kuntratt b'kuntratt ttal-14 ta' Gunju 1957 atti Nutar Paul Pullicino (Dok B) tas-26 ta' Settembru 1984 atti Nutar Joseph Cachia. (kopja tal-kuntratt Dok C).

Ic-cens kien ta' hamsa u erbghin sena li beda jiddekorri mil-14 ta' Gunju 1957 u ghalhekk ic-censskada fl-14 ta' Gunju 2002. L-esponenti prevalixxa ruhu mid-dritt li taghti l-ligi skond l-artikolu 12(4) tal-Kap 158 u pprezenta cedola u dan ic-cens kkonverta ruhu f'wiehed perpetwu.

Illi l-esponenti ghandu ghalhekk titolu validu fil-ligi kemm bis-sahha tal-Artikolu 12 u tal-artikolu 12A tal-Kap 158; li l-bejt huwa mibni b'mod li hemm ic-cmieni tal-fireplaces u ventilaturi u l-bini ma jiflahx ghall-izvilupp propost u dejjem kien parti mil-kirja; li huwa minnu li l-atturi kisbu l-permess tal-bini imma dan ma jfissirx li gie deciz ukoll it-titlu li ghandu l-esponenti fuq l-arja in kwestjoni; li huwa ma kkawza ebda danni ta' okkupazzjoni ghax baqa fil-fond bis-sahha ta' ligijiet.

10. Illi ghar-rigward it-**tieni talba** jinghad bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex kompetenza li taghti ordni ta' zgumbrament mill-arja tal-blokk ta appartmenti formanti parti mill-kumpless St Julians' Cour Triq is-Sur Fons San Giljan ghaliex l-intimat ghandu dritt li jghix fl-appartament in kwistjoni in vsta tal-fatt li huwa akwsita tali fond mis-socjeta Holiday Services Company limited b'titolu ta' sub enfitewtika temporanja originali tal-14 ta' gunju 1957 u sussegwentement giet in vigore l-att Numru XVII tal-2007 li emenda l-Kap 158 tal-Ligijeit a' Malta l-artikolu 12A. wara din l-emenda l-intimat mhu qed jaghmel xejn ghajr li jezercita d-dritt vestit lilu fil-ligi;

11. Illi ghar-rigward it-**tielet talba** kif proposta l-atturi ma ghandhomx id-dritt li jwetqu dawk ix-xogholijiet kollha opportuni u/jew necessarji u jwetqu l-izvilupp mertu tal-premessi peress li x-xogholijiet ser jikkawzaw dannu enormi peress li l-bejt in

kwistjoni ma jistax igorr b'sikurezza l-piz impost fuq l-art jew il-bejt ta' fuqu.

12. Ghar-rigward **ir-raba, hames u sitt talba** dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt tu ghandhom jigu michuda peress li l-esponenti qatt u fl-ebda waqt ma okkupa l-arja tal-blokk t'appartament formanti mil-kumpless St Julians Court triq San Alfons San Giljan b'mod illegali u abbuziv u sussegwentement qat tu fl-ebda waqt ma kkawzaw danni lir-rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond l-ligi.'.

Rat l-affidavits, kuntratti, permessi ta' zvilupp, pjanti, ittra ufficjali, decizjonijiet, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, d-dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Frar, 2017 il-Qorti kif diversament preseduta kkonstatat li jirrizulta li l-intimati kollha wiegbu u qeghdin jissollevaw titolu, u ghalhekk ordnat lir-rikorrenti sabiex iressqu provi dwar ir-rapprezentanza tar-rikorrenti u dwar it-titolu pretiz u sussegwentement il-Qorti ordnat l-inverzjoni tal-provi stante l-provi tal-intimati;

Rat illi r-rikorrenti nhar it-3 ta' Marzu, 2017 ipprezentaw nota bid-dokumenti kollha li jevidenzjaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna;

Rat illi l-Qorti kif diversament preseduta fis-seduta tad-9 ta' Marzu, 2017 in vista tan-nota tal-atturi tat-3 ta' Marzu, 2017 ordnat l-inverzjoni tal-provi u ordnat li sad-differiment li jmiss l-intimati jipprezentaw il-provi dokumentarji u l-affidavits taghhom;

Rat in-nota ta' cessjoni fir-rigward tal-intimati Albert Dimech u Simon John Lovett, Maria Dolores Fenech Soler, John Joseph Fenech u Doris Fenech, Jane Muscat u Alexandra Barker u James u Giovanna konjugi Hamer intavolata mir-rikorrenti nhar it-2 ta' Novembru, 2017 a fol. 188 tal-process stante r-ripreza tal-pussess tal-appartamenti okkupati mill-istess intimati u kif ukoll tal-parti tal-arja relattiva okkupata mill-istess;

Rat in-nota ta' cessjoni fir-rigward tal-intimati Herbert Camilleri, Maria Camilleri u Lara Maria Konzett intavolata mir-rikorrenti nhar is-27 ta' Novembru, 2017 a fol. 190 tal-process stante r-ripreza tal-pussess tal-appartament okkupat mill-istess intimati u kif ukoll tal-parti tal-arja relattiva okkupata mill-istess;

Rat in-nota ta' cessjoni fir-rigward tal-intimati Anthony Cachia u Josephine Cachia, Neville Abela u Rose Abela, Robert Kelly u Alison Kelly, Ian Scicluna, Elvira Schembri, Liliana Farrugia, Robert Farrugia, John Cassar Aveta u Jennifer Cassar Aveta, Margot Debono Portanier, Rita Caligari, Philip Grima u Jacqueline Grima u Emma Grima ntavolata mir-rikorrenti nhar it-13 ta' Frar, 2018 a fol. 191 tal-process stante transazzjoni a bazi ta' ftehim milhuq bejn l-istess partijiet liema ftehim gie esebit a fol. 192 *et seq* tal-process;

Rat in-nota ta' cessjoni fir-rigward tal-intimati Emmanuel Bonett u Vincent Bonett u Carmelo Bonett, Rosaria Attard u Carmel Flores Marmara, Raymond Gerada u Margaret Alexandra Gerada, Angelo Farrugia u Josephine Farrugia, Clayton Farrugia, Alfred Vella, Joseph Zammit u Myriam Vella ntavolata mir-rikorrenti nhar l-14 ta' Frar, 2018 a fol. 202 tal-process stante transazzjoni a bazi ta' ftehim milhuq bejn l-istess partijiet liema ftehim gie esebit a fol. 203 *et seq* tal-process;

Rat in-nota tal-konvenut Joseph Bonett intavolata nhar is-27 ta' Frar, 2018 a fol. 208 tal-process fejn permezz taghha nforma lill-Qorti li t-transazzjoni ma sehhitx u xtaq li jibqa' ghaddej bil-kawza nonostante l-parir moghti lilu dak iz-zmien mill-avukat tieghu Dr Anna Mallia;

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Marzu, 2018 Dr Philip Magri vverbalizza li gie deciz il-Mandat ta' Inibizzjoni li kien gie pprezentat mill-intimat u l-Qorti kif hemmhekk ippresjeduta kienet irrevokat definittivament tali mandat;

Rat ir-rapport tekniku ex-parte redatt mill-Perit Michael Anastasi datat 27 ta' April, 2018 a fol. 427 *et seq* tal-process li kwantifika l-ammont ta' danni sofferti mir-rikorrenti;

Rat illi fis-seduta tal-24 ta' Jannar, 2019 Dr Anna Mallia ghall-intimat talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar jekk il-bini jiflahx l-izvilupp mitlub, u jekk bl-izvilupp mitlub hux ser jigu milquta l-uzu tal-bejt, ic-cmieni, l-air-conditioning units, u jekk hemm kmamar tal-bejt, u rat li Dr Philip Magri ghar-rikorrenti ma opponiex salv li l-atturi m'ghandhomx ibatu l-ispejjez u dan peress li dawn il-fatturi diga jinsabu ndirizzati minn Perit ex-parte tal-rikorrenti. Rat ukoll li l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta ddegretat seduta stante billi nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi a spejjez provvizorjament tal-intimat Joseph Bonett sabiex tirrelata dwar it-talbiet maghmula;

Rat in-nota ta' Dr Anna Mallia ntavolata fit-3 ta' Ottubru, 2019 a fol. 445 tal-process fejn permezz taghha rrinunzjat ghal patrocinat tal-intimat Joseph Bonett;

Rat illi fis-seduta tat-8 ta' Ottubru, 2019 l-intimat Joseph Bonett iddikjara li kien ser jghaddi sabiex ihallas ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fi zmien hmistax;

Rat illi sas-seduta tal-21 ta' Jannar, 2020 l-intimat Joseph Bonett kien ghadu ma hallasx ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi u ghalhekk il-Qorti mponiet ghall-ahhar darba terminu ta' xahar ghall-hlas tar-rapport bl-intendiment car illi jekk dan ma jsirx il-Qorti tghaddi biex tordna li l-kawza titkompla minghajr l-istess rapport;

Rat illi fis-seduta tat-30 ta' Settembru, 2020 a fol. 452 tal-process Dr Vincent Galea rrinunzja ghall-patrocinat tal-intimat Joseph Bonett u fl-istess seduta l-Qorti kif preseduta rat li fil-verbal tal-21 ta' Jannar, 2020 stante li l-intimat Joseph Bonett naqas milli jattendi u wisq anqas ressaq provi, il-Qorti ddikjarat l-provi ta' Joseph Bonett maghluqa;

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Settembru, 2020 il-partijiet gew awtorizzati li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjoni tal-atturi a fol. 453 *et seq* tal-process u rat li l-intimat Joseph Bonett ma pprezenta l-ebda nota ta' sottomissjoni fit-terminu mpost fuqu;

Rat illi fil-verbal datat 30 ta' Settembru, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna, l-atturi Josephine Azzopardi pro et noe fost affarijiet ohra qed jitolbu li jigi dikjarat u deciz li l-intimati qeghdin jokkupaw l-arja tal-blokka ta' appartamenti formanti parti mill-kumpless St. Julian's Court fi Triq is-Sur Fons, San Giljan b'mod illegali u abbuziv, bi pregudizzju u danni serji ghad-drittijiet taghhom u ghalhekk konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament mill-istess arja tal-blokka ta' appartamenti b'tali mod li l-atturi jottjenu l-pussess effettiv u jkunu jistghu jipprosegwu bl-izvilupp mertu tal-permessi ta' zvilupp bin-numru PA2078/09 u PA02936/15. L-atturi talbu wkoll li ghandu jigi dikjarat u deciz u konsegwentement likwidat kumpens u kkundannat il-hlas tal-kumpens hekk likwidat, ghall-okkupazzjoni taghhom illegali u abbuziva tal-arja liema kumpens ghandu jigi kalkolat sad-data tal-izgumbrament effttiv tal-intimati mill-arja.

Illi permezz ta' noti ta' cessjoni ntavolati nhar it-2 ta' Novembru, 2017 (a fol. 188 tal-process), nhar is-27 ta' Novembru, 2017 (a fol. 190 tal-process), nhar it-13 ta' Frar, 2018 (a fol. 191 tal-process) u nhar l-14 ta' Frar, 2018 (a fol. 202 tal-process) l-atturi cedew l-atti fil-konfront tal-konvenuti kollha ghajr ghall-intimat Joseph Bonett.

Illi da parti tieghu l-konvenut Joseph Bonett ressaq diversi eccezzjonijiet fosthom numru konsiderevoli ta' eccezzjonijiet preliminari.

Illi preliminarjament eccepixxa li kunjomu huwa dak ta' 'Bonett' u mhux 'Bonnett' u ghalhekk talab il-korrezzjoni fl-okkju tal-kawza. Preliminarjament eccepixxa wkoll li l-attrici ghandha ggib prova tal-mandat taghha, fin-nuqqas l-intimat ghandu jigi liberat mill-

osservanza tal-gudizzju. Eccepixxa wkoll preliminarjament li l-atturi ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom ghall-arja tal-kumpless ta' appartamenti St Julians Court fi Triq is-Sur Fons, San Giljan. Giet eccepita wkoll preliminarjament ir-*res judicata* stante li fil-kawza bin-numru 1209/2005 deciza mill-Qorti ta' l-Appell mill-Imhallef Vincent de Gaetano fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et -vs-Joseph Bonett l-konvenut isostni li l-Qorti cahdet it-talba ta' l-atturi li l-intimat qieghed jokkupa l-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi. Il-konvenuti jeccepixxi wkoll li l-atturi ghandhom jipprezentaw kopja tar-rikors bin-numru 6/2005 fl-ismijiet Azzopardi Josephine pro et noe -vs- Onorevoli Prim Ministru et deciza mill-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali liema kawza ghadha *sub judice*. Preliminarjament ukoll eccepixxa li din il-Qorti m'ghandiex l-kompetenza li tordna l-izgumbrament mill-arja tal-blokk ta' appartamenti stante li ma giex u ma setax jigi dibattut quddiemha jekk l-intimat Joseph Bonett ghandux titolu biex jirrisjedi fl-appartament residenza tieghu. Finalment eccepixxa preliminarjament li din l-Qorti ghandha tissoprassjedi sakemm tigi deciza l-kawza quddiem il-Qorti Sede Kostituzzjonali bin-numru 6/2005 fl-ismijiet Azzopardi Josephine pro et noe -vs-Onorevoli Prim Ministru et f'liema talba l-atturi qeghdin jimpunjaw it-titolu ta' kera li l-intimat ghandu. Jishaq li fil-kawza 6/2005 l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimat mill-fond 29C, St Julians Court fi Triq is-Sur Fons, San Giljan mentri fil-kawza odjerna qed jitolbu l-izgumbrament mill-arja tal-blokk. Eccepixxa li l-kawza hija wahda intempestiva stante li l-atturi fil-kawza numru 6/2005 qed jaghmlu l-istess talbiet fejn qed jitolbu l-izgumbrament mill-appartament inkluz l-arja filwaqt li fil-kawza odjerna llimitaw ruhhom ghall-arja tal-blokk.

Dwar l-ewwel talba l-konvenut jeccepixxi li t-talba hija manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt. Il-konvenut sahaq li

huwa nghata d-dritt tal-uzu tal-bejt u l-arja permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Gunju, 1957 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino u tal-kuntratt tas-26 ta' Settembru, 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Jishaq li huwa pprevalixxa mid-dritt enuncjat fl-Artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u pprezenta cedola b'dan li c-cens ikkonverta ruhu f'wiehed perpetwu. Ghalhekk huwa ghandu titolu validu fil-ligi bis-sahha tal-Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Isostni wkoll li l-bejt huwa mibni b'tali mod li hemm ic-cmieni tal-'fireplaces' u ventilaturi u l-bini ma jiflahx ghall-izvilupp propost u dejjem kien parti mill-kirja. Isostni li l-fatt li hareg il-permess ta' zvilupp bl-ebda mod ma jfisser li gie deciz it-titolu li l-esponenti ghandu fuq l-arja in kwistjoni.

Dwar it-tieni talba huwa jeccepixxi li din il-Qorti m'ghandiex kompetenza li taghti ordni ta' zgumbrament mill-arja tal-blokk in vista li huwa akkwista l-fond mis-socjeta' Holiday Services Company Limited b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja b'kuntratt tal-14 ta' Gunju, 1957 u sussegwentement giet in vigore l-att Numru XVII tal-2007 li emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dwar it-tielet talba l-intimat Joseph Bonett jishaq li l-atturi m'ghandhomx dritt li jwettqu x-xoghlijiet opportuni u necessarji u jwettqu l-izvilupp mertu tal-permess peress li x-xoghol ser jikkawza dannu enormi peress li l-hajt ma jistax igorr b'mod sikur l-piz impost fuq l-art jew il-bejt ta' fuqu.

Finalment dwar ir-raba', il-hames u s-sitt talba sahaq li dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda peress li l-esponenti qatt u fl-ebda waqt ma okkupa l-arja tal-blokk ta' appartamenti formanti mill-kumpless St Julians Court fi Triq is-Sur Fonz, San Giljan b'mod illegali u abbuziv.

<u>Fatti:</u>

Illi l-atturi Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis lkoll ahwa Barbara, ulied il-Perit u Inginier Civili Joseph Barbara u Maria Concetta nee' Leone Ganado, kienu akkwistaw il-proprjeta' ta' tmienja u tletin (38) appartament mill-imsemmi kumpless ta' appartamenti bl-isem St Julian's Court fi Triq is-Sur Fons, San Giljan, permezz ta' diversi kuntratti kemm ta' xiri, kif ukoll ta' *datio in solutum* datati 24 ta' Ottubru, 1966 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef (ara kuntratt a fol. 167 *et seq* tal-process), 8 ta' Awwissu, 1969 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef (ara kuntratt a fol. 163 *et seq* tal-process), 9 ta' Ottubru, 1970 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef (ara kuntratt a fol. 152 *et seq* tal-process). Kif ukoll mill-wirt u successjoni tal-genituri taghhom il-Perit Joseph Barbara u Maria Concetta sive Connie Barbara (ara dikjarazzjoni *causa mortis* u dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali a fol. 130 *et seq* tal-process).

L-awturi fit-titolu tal-atturi, il-Perit Joseph Barbara u l-Avukat Joseph Ferdinand Cassar Galea kienu akkwistaw porzjon art b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa mill-poter tal-Markiz John Scicluna b'kuntratt tal-1 ta' Awwissu, 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri.

Jirrizulta li sussegwentament l-awturi fit-titolu tal-atturi kienu ghaddew taht titolu ta' subenfitewsi temporanja b'kuntratt tal-14 ta' Gunju, 1957 ghal hamsa u erbghin (45) sena lill-Ammiraljat Ingliz il-porzjon art akkwistata precedentement, ta' kejl ta' cirka hames mija tmienja u disghin qasab, bil-kundizzjoni li fuq l-imsemmija art l-awturi fit-titolu tal-atturi jtellghu tnejn u hamsin

(52) appartament. Hekk inghad fil-kuntratt citat tal-14 ta' Gunju, 1947 a fol. 13 *et seq* tal-process:

> 'Now, Therefore, by virtue of this deed the Grantors grant and convey to the admiralty, who accept, as from this day, by title of sub-emphyteusis, a building site in Sliema having an area of approximately five hundred and ninety eight (598) square canes, formerly only undeveloped land.
>
> ...
>
> One - The Grantors undertakes to erect on the said building site on their account and at their entire risk and expense a block of buildings consisting of fifty two (52) flats as shown on the plans annexed hereto as ...'.

Il-Gvern ta' Malta ghadda biex akkwista l-perijodu rimanenti mill-koncessjoni enfitewtika tal-korp ta' bini msemmi minghand il-Gvern tar-Renju Unit tal-Gran Brettanja u l-Irlanda ta' Fuq b'kuntratt tal-5 ta' Dicembru, 1977 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard (ara kuntratt a fol. 49 *et seq* tal-process). Ftit wara, precizament fl-1 ta' Settembru, 1978 il-Gvern ta' Malta ceda d-drittijiet kollha illi kellu naxxenti mill-kuntratt tal-5 ta' Dicembru, 1977 lis-socjeta' Holiday Services Co. Ltd ghal skop ta' turizmu (ara kuntratt a fol. 56 *et seq* tal-process). Eventwalment l-appartamenti gew trasferiti lill-intimati b'titolu ta' sub-cens temporanju ghal perijodu li kien fadal u l-intimati baqghu jirrisjedu fl-imsemmija appartamenti bis-sahha ta' Ligi li kienet giet introdotta wara l-iskadenza tal-perijodu ta' sub-enfitewsi u li kellha effett retroattiv.

Jinghad li fil-mori l-kawza giet ceduta fil-konfront tal-intimati kollha ghajr ghall-intimat Joseph Bonett, ghalhekk il-Qorti mhux ser tinoltra fil-mertu tal-intimati ghajr ghal dak tal-intimat Joseph Bonett.

Jirrizulta li l-intimat Joseph Bonett kien akkwista l-appartament numru disgha u ghoxrin (29) li jifforma parti mill-blokk markat bhala C fi Triq is-Sur Fonz, San Giljan b'titolu ta' utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni originali ta' hamsa u erbghin (45) sena b'kuntratt tas-26 ta' Settembru, 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (ara kuntratt a fol. 178 *et seq* tal-process). Il-kuntratt jaqra kif isegwi:

> '...qieghed ibiegh u jittrasferixxi lill-kompratur li qieghed jixtri u jakkwista l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li fadal kollu mill-koncessjoni originali ta' hamsa u erbghin sena (45) li bdew jghaddu mill-erbatax ta' Gunju elf disa mija u sebgha u hamsin tal-appartament numru disgha u ghoxrin (29) li jifforma parti mill-block markat bl-ittra C liema block hu wiehed mill-erbgha blocks markati A B C D u flimkien jifformaw korp ta' bini f'San Giljan denominat Saint Julians Court f'Sur Fons Street, jikkonfina mil-lvant ma' trieq Scicluna, mit-tramuntana ma' Trejqet San Ignazio nofsinhar ma' Trieq Sur Fonz, u mill-punent ma' Trieq Manoel Dimech, soggett ghas-subcens annwu u temporanju ta' Lm135 mija u hamsa u tletin lira maltija li minnhom Lm 113 mija u tlettax il-lira maltija huma cens originali u ir-rimanenti tnejn u ghoxrin lira maltija Lm22 huma awment ta' cens annwu u temporanju li l-venditur nomine qieghed jimponi fuq dana l-att bil-kunsens tal-kompratur li jibda jgaddi mil-lum u jithallas kull sitt xhur bil-quddiem u fuq

liema awment ta' cens l-venditur nomine jirriserva favur tieghu il-provilegg ...'

Illi c-cens ta' hamsa u erbghin (45) sena ghalaq fit-13 ta' Gunju, 2002 madanakollu l-intimat Joseph Bonett baqa' jirrisjedi fl-appartament taht titolu ta' kera in segwitu ghall-introduzzjoni tal-Att bin-numru XVIII tal-2007 li ntroduca fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) l-Artikolu 12A b'effett retroattiv.

Jirrizulta li l-atturi applikaw u ottjenew il-permessi ta' zvilupp bin-numri PA 2078/09 u PA02936/15 fir-rigward l-arja ta' fuq il-blokka mertu tal-kawza odjerna sabiex fuqha jigu mibnija hdax-il (11) penthouse fuq l-arja msemmija (ara permessi a fol. 64 *et seq* tal-process) madanakollu ghar-raguni li l-bejt u l-arja kienu okkupati mill-intimati (ara ftehim mal-intimati a fol. 405 *et seq* tal-process), llum okkupat unikament minghajr il-kunsenst tal-atturi mill-intimat Joseph Bonett, l-atturi ma setghux jipprosegwu bl-izvilupp u kien ghalhekk li l-atturi ressqu l-kawza odjerna sabiex l-intimat Joseph Bonett jigi zgumbrat mill-arja tal-blokka ta' appartamenti formanti parti mill-kumpless St. Julian's Court, Triq is-Sur Fonz, San Giljan.

<u>L-Eccezzjonijiet:</u>

<u>It-tieni eccezzjoni preliminari:</u>

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni preliminari l-intimat Joseph Bonett jirrileva li kunjomu huwa dak ta' 'Bonett' u mhux 'Bonnett' kif indikat fl-okkju tar-rikors guramentat u ghalhekk talab li ssir korrezzjoni kemm fl-okkju, kif ukoll kull fejn tirrikorri din il-korrezzjoni fl-atti.

Illi l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom intavolata nhar is-16 ta' Novembru, 2020 a fol. 453 *et seq* tal-process fir-rigward ta' din it-tieni eccezzjoni rrilevaw illi '…**l-esponenti ma ssib ebda oggezzjoni li ssir il-korrezzjoni opportuna u dana sabiex fl-okkju u kif ukoll fl-atti kollha relattivi u sussegwenti il-kunjom tal-konvenut, kif minnu eccepit u mitlub, u jigi sostitwit minn 'Bonnett' ghal 'Bonett'.**'

Illi l-korrezzjoni mitluba hija wahda minima fejn qed jintalab li titnehha l-kelma 'n' mill-kunjom tal-intimat Joseph Bonett biex minn 'Bonnett' jigi dak ta' 'Bonett'. F'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghal Artikolu 175 sub-artikolu 1 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) li jitratta s-setgha tal-Qorti li tordna jew taghti li jsir tibdil fl-iskritturi. Hekk di fatti jghid is-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 175 illi:

> '(1) Il-qorti tista', f'kull waqt tal-kawża, qabel is-sentenza, wara talba ta' waħda mill-partijiet, wara li tisma' meta jeħtieġ lill-partijiet, tordna s-sostituzzjoni ta' xi att jew tippermetti tibdil fl-iskritturi, sew billi fihom jiżdied jew jitneħħa l-isem ta' waħda mill-partijiet u jitqiegħed ieħor floku, jew billi jissewwa żball fl-isem tal-partijiet jew fil-kwalità li fiha jidhru, jew billi jissewwa kull żball ieħor jew billi jiddaħħlu ħwejjeġ oħra ta' fatt jew ta' dritt ukoll permezz ta' nota separata, sakemm sostituzzjoni jew tibdil bħal dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eċċezzjoni fuq il-meritu tal-kawża.'

Illi s-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jaghmel referenza ghall-istadju meta korrezzjoni tista'

tinghata fejn di fatti huwa jghid '…*qabel is-sentenza,*…'. Il-korrezzjoni mitluba ntalbet fi stadju tar-risposta guramentata u ghalhekk fi stadju bikri tal-proceduri, madanakollu qatt ma giet iddegretata finalment.

Stante illi effettivament l-Qorti ghadha fl-istadju li tista' tawtorizza korrezzjonijiet ghaliex il-kawza ghandha mhix deciza pero' ser tigi deciza bid-decizjoni odjerna, anke fl-interess tal-gustizzja sabiex jigu evitati kumplikazzjonijiet inutli, tqis li huwa gustifikat li ssir il-korrezzjoni ndikata u ghalhekk qed tordna l-korrezzjoni fil-kunjom tal-intimat sabiex fl-okkju u kull fejn hemm bzonn fl-atti il-kunjom jigi varjat minn 'Bonnett' ghal 'Bonett'.

<u>It-tielet eccezzjoni preliminari:</u>

Fit-tielet eccezzjoni preliminari, l-intimat jeccepixxi li l-attrici Josephine Azzopardi ghandha ggib prova tal-mandat taghha u fin-nuqqas huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Il-Qorti rat li permezz ta' nota ntavolata mill-attrici nhar it-3 ta' Marzu, 2017 a fol. 124 tal-process giet esebita bhala Dok JA6 prokura datata 18 ta' Settembru, 2012 a fol. 171 *et seq* tal-process moghtija mill-attrici Anna Maria Saddemi lill-attrici Josephine Azzopardi quddiem in-Nutar Dr Robert John Muscat LL.D. Fil-punt bin-numru 9 gie stipulat li l-attrici Josephine Azzopardi tista':

> 'To stand in judgement, either as plaintiff or defendant in my/our name, with all the powers enumerated in section one thousand eight hundred and sixty-five of the Civil Code of Malta (Chapter 16 of the Laws of Malta):'

Minn dan jinsorgi li l-attrici Josephine Azzopardi kienet awtorizzata tagixxi a nom ta' ohtha Anna Maria Saddemi. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tielet eccezzjoni preliminari.

<u>Ir-raba' eccezzjoni preliminari:</u>

Permezz tar-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Joseph Bonett eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom relattiv ghall-arja tal-blokk ta' appartamenti maghrufa bhala St Julian's Court fi Triq is-Sur Fonz, San Giljan.

L-attrici Josephine Azzopardi fid-deposizzjoni taghha moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 211 *et seq* tal-process ikkonfermat li hija flimkien ma' hutha huma proprjetarji ta' tmienja u tletin (38) appartament mill-blokk ta' appartamenti f'St Julian's Court fi Triq s-Sur Fons, San Giljan inkluz l-arja tal-blokk. Hekk xehdet illi:

> '1. Dwar il-blokk t'appartamenti bl-isem ta' St Julian's Court fi Triq Alfons Maria Galea, San Giljan nghid li tmienja u tletin (38) minn dawn l-appartamenti huma tieghi u ta' huti Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis.
>
> …
>
> Dawn il-blokok t'appartamenti jikkomprendu wkoll l-arja tal-istess li hija accessibbli mill-komun ta' kull blokka.'

L-atturi in segwitu ghall-verbal tat-2 ta' Frar, 2017 a fol. 128 tal-process fejn il-Qorti ordnat sabiex l-atturi jressqu l-provi dwar it-titolu pretiz, fit-3 ta' Marzu, 2017 ipprezentaw nota fejn l-atturi

ressqu l-prova tal-provenjenza tat-titolu taghhom, b'dan ikun b'kuntratti ta' xiri, ta' *datio in solitum*, kif ukoll b'wirt minghand il-genituri taghhom il-Perit u Inginier Civili Joseph Barbara u Maria Concetta sive Connie Barbara nee' Leone Ganado. Din il-Qorti ser telenka kronologikament l-provenjenza tat-titolu tal-atturi li huwa kif isegwi:

1. Kuntratt ta' bejgh u self datat 24 ta' Ottubru, 1966 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef a fol. 167 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu l-Perit Arkitett u Inginier Civili Joseph Barbara li deher a nom u fl-interess ta' wliedu dak iz-zmien minuri Josephine, Anna Maria, Patricia u Greta ahwa Barbara in forza ta' digriet moghti mill-Onorabbli Qorti Sekond Awla tal-Qorti Civili xtara u akkwista s-segwenti:

> '...qieghed jikkostitwixxi ruhu veru cert u likkwidu debitur b'titolu ta' self versu l-komparenti Oreste Brincat u Turner nominee accettanti fis-somma ta' sebghat elef u hames mitt lira (£7,500) li l-komparenti Perit Joseph Barbara nominee jiddelega lill-Bank accettanti ...
>
> ...
>
> In virtu' ta' dan l-att il-komparenti Avukat Dottor Cassar Galea qieghed ibiegh u jitrasferixxi lill-komparenti Perit Barbara u li a nom u fl-interess ta' uliedu minuri Josephine, Anna Maria, Patricia u Greta ahwa Barbara jixtri u jakkwista kwint indivis mis-subdirett dominju temporaneu u subcens relattiv ta' hamest elef tmien mija sitta u sebghin lira (£5876) fis-sena imposti fuq il-block bini minghajr numru maghruf bl-isem ta' Saint Julians Court fi Prince of Wales Road, Sliema konsistenti fi tnejn u hamsin flat u hamsa u ghoxrin stores sottostanti konfinanti mit-tramuntana...'.

2. Kuntratt ta' bejgh u self datat 8 ta' Awwissu, 1969 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef a fol. 163 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu l-Perit Arkitett u Inginier Civili Joseph Barbara fil-kwalita' tieghu ta' legittimu rapprezentant ta' wliedu dak iz-zmien minuri Josephine, Anna Maria, Patricia u Greta ahwa Barbara in forza ta' digriet moghti mill-Onorabbli Qorti Sekond Awla tal-Qorti Civili xtara u akkwista s-segwenti:

> '...qieghed jikkostitwixxi ruhu veru cert u likkwidu debitur b'titolu ta' self versu l-komparenti Sur Brincat nomine accettanti fis-somma ta' ghoxrin elf lira (£20,000) li l-Perit Joseph Barbara nomine jiddelega lill-Bank accettanti ...
>
> ...
>
> In virtu' ta' dan l-att il-komparenti l-Onorevoli Dottor Joseph Cassar Galea u l-Perit Joseph Barbara qeghdin ibieghu u jitrasferixxu lill-komparenti Perit Barbara u li a nom uliedu minuri fuq imsemmija jixtri u jakkwista nofs indivis mis-subdirett dominju temporaneu u subcens relattiv ta' hamest elef tmien mija sitta u sebghin lira (£5876) fis-sena imposti fuq il-block ta' flats bla numru designat Saint Julians Court fi Prince of Wales Road, Sliema konsistenti fi tnejn u hamsin flat ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni subenfiteutica ... kif ukoll tas-subutile dominju perpetwu ta' hamsa u ghoxrin garages jew stores bla numru sottoposti ghal imseemi block ta' flats ...'.

3. Kuntratt ta' bejgh u *datio in solitum* datat 9 ta' Ottubru, 1970 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef a fol. 152 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu l-Perit Arkitett u Inginier Civili Joseph Barbara

aljena u ttrasferixxa b'titolu ta' bejgh lill-komparenti Avukat Dottor Giuseppe Giovanni Gatt nomine f'isem u ghan-nom tal-minuri Josephine, Anna Maria, Patricia u Greta ahwa Barbara parti wahda indiviza minn kull erbghin (1/40) mis-sostanzi u drittijiet elenkati fil-kuntratt. Hekk jiddetta l-kuntratt illi:

'Fl-Ewwel Lok

Il-Komparenti Perit Barbara qieghed presenzjalment jaljena u jittrasferixxi b'titolu ta' bejgh lill-komparenti Avukat Dottor Giuseppe Giovanni Gatt 'nomine' li bl-istess titolu ta' bejgh u skond kif awtorizzat jaccetta u jakkwista f'isem u ghan-nom tal-imsemmijja erbgha ahwa minuri Barbara parti wahda indivisa minn kull erbghin (1/40) mis-segwenti sostanzi u drittijiet (a) is-subdirett dominju temporanju u subcens relattiv ta' hamest telef tmien mija u s sitta u sebghin lira (£5876) fis-sena imposgt fuq il-korp ta' beni konsistenti fi tnejn u hamsin (52) appartament, bla numru, designat 'Saint Julians Court' f'Prince of Wales Road, San Giljan, konfinant dana il-korp ta' beni mit-tramuntana ma' Saint Ignatius Street, minn nofsinhar ma' Sur Fons Street, u mll-punent majjistru ma' Prince Wales Road u mill-lvant ma' Scicluna Street ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni subenfiteutika li saret bic-citat att ...u (b) Is-Subutile dominju imperpetwu 52 appartament li jinsabu fill-pjan terren tal-korp ta' bini gia deskritt bl-istess konfini u kif soggetti flimkien mal l-appartamenti fuq deskritti ghas-subcens annu u perpetwu ta' sitt mitt lira (£600).'

4. Dikjarazzjoni *causa mortis* maghmula mill-atturi fir-rigward il-wirt u successjoni ta' missierhom il-Perit u Inginier Civili Joseph Barbara datata 7 ta' April, 2010 fl-atti tan-Nutar Robert John

Muscat a fol. 137 *et seq* tal-process fejn jirrizulta li l-atturi akkwistaw il-kwota ta' 21.11% sehem indiviz mill-arja, garages, stores u/jew ufficini li jiffirmaw parti mill-blokka 'Saint Julians Court' fi Triq is-Sur Fonz, San Giljan. Hekk gie ddikjarat illi:

> '(D) twenty one point one one per cent (21.11%) UNDIVIDED SHARE of the hereunder listed flats, airspace, garages, stores and/or offices, forming part of the unnumbered complex of buildings named "Saint Julians Court" at Saint Julians, which complex contains four unnamed and unnumbered blocks of flats referred to as Block A (accessible from Manwel Dimech Street), and Blocks B, C and D (all accessible from Alfons Maria Galea Street (sometimes referred to as Triq is-Sur Fons), while the underlying garages, stores and/or offices are all accessible from Carmelite Street – which complex is bounded on the south by Alfons Maria Galea Street, on north by Carmelite Street and on the east by Scicluna Street, or other more accurate boundaries ...'.

5. Dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali maghmula mill-atturi fir-rigward il-wirt u successjoni ta' ommhom Maria Concetta sive Connie Barbara datata 7 ta' April, 2010 fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat a fol. 130 *et seq* tal-process fejn jirrizulta li l-atturi akkwistaw il-kwota ta' 1.11% sehem indiviz mill-arja, garages, stores u/jew ufficini li jiffurmaw parti mill-blokka 'Saint Julians Court' fi Triq is-Sur Fonz, San Giljan. Hekk gie ddikjarat illi:

> 'ONE POINT ONE ONE PER CENT (1.11%) UNDIVIDED SHARE of the hereunder listed flats, airspace, garages, stores and/or offices, forming part of the unnumbered complex of buildings named "Saint Julians Court" at Saint Julians,

which complex contains four unnamed and unnumbered blocks of flats referred to as Block A (accessible from Manwel Dimech Street), and Blocks B, C and D (all accessible from Alfons Maria Galea Street (sometimes referred to as Triq is-Sur Fons), while the underlying garages, stores and/or offices are all accessible from Carmelite Street – which complex is bounded on the south by Alfons Maria Galea Street, on north by Carmelite Street and on the east by Scicluna Street, or other more accurate boundaries …'.

In vista tad-dokumenti li jevidenzjaw it-titolu tal-atturi fuq l-appartamenti u l-arja tal-blokka appena kwotati u in vista ta' prova kuntrarja da parti tal-intimat il-Qorti tinsab sodisfatta sal-grad rikjest mill-ligi dwar it-titolu taghhom relattiv ghall-arja tal-blokk ta' appartamenti, mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll din ir-raba' eccezzjoni.

<u>Il-hames eccezzjoni preliminari:</u>

Illi permezz ta' din l-eccezzjoni preliminari, l-intimat Joseph Bonett eccepixxa r-*res judicata* stante li jsostni li fil-kawza bir-rikors guramentat numru 1209/2005 deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et -vs- Joseph Bonett, il-Qorti kienet cahdet it-talba li l-intimat kien qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi. Ghal dan il-fini l-intimat ipprezenta kopja ta' decizjoni fl-istess ismijiet u bl-istess citazzjoni numru madanakollu moghtija mill-Qorti Civili, Prim'Awla u mhux mill-Qorti ta' l-Appell kif indikat fl-eccezzjoni. Din il-Qorti ghamlet ricerka semplici fil-portal fejn jigu ppublikati s-sentenzi minn fejn jirrizulta li d-decizjoni finali fil-kawza bic-citazzjoni numru 1209/2005 tikkombacja ma' dik id-decizjoni pprezentata fl-atti

mill-intimat li tinsab a fol. 122 *et seq* tal-process u li giet deciza fl-4 ta' Mejju, 2010.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ntavolata nhar is-16 ta' Novembru, 2020 a fol. 453 *et seq* tal-process fir-rigward din l-eccezzjoni, l-atturi sostnew li l-elementi tal-*aedem res* u *aedem causa petendi* huma mankanti.

Dwar ir-*res judicata* fid-decizjoni fl-ismijiet **Vincent Cilia -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-28 ta' Jannar, 2005 inghad illi:

> 'Dwar il-kwistjoni tar-res iudicata, jibda biex jinghad li ghalkemm hemm xi sentenza f'sens differenti, id-dottrina u l-gurisprudenza prevalenti huma fis-sens li l-eccezzjoni tar-res iudicata mhix wahda minn dawk li huma sollevabbli ex officio u li, kwindi, tali eccezzjoni hija wkoll rinunzjabbli; b'dan pero` li una volta li parti tigbed l-attenzjoni tal-Qorti, anke jekk biss indirettament u mhux f'forma ta' eccezzjoni moghtija formalment, li hemm sentenza ohra u precedenti bejn il-partijiet fuq l-istess materja u fuq l-istess kawzali, il-gudikant hu obbligat li jinvesti l-kwistjoni… Kif jispjega wkoll il-Laurent: "Dal principio che l'eccezione della cosa giudicata non e` di ordine pubblico, nel senso che le parti interessate vi possono rinunziare, segue che il giudice non puo` supplire di uffizio l'eccezione della cosa giudicata.'.

Il-kawza li a bazi taghha qed jintalab ir-*res judicata* kienet wahda ta' jattanza ai termini tal-Artikolu 403 u 404 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) fejn l-atturi talbu sabiex l-intimat Joseph Bonett igib il-quddiem il-pretensjonijiet minnu avvanzati bl-ittra ufficjali tas-7

ta' Settembru, 2005. Jekk tinghata harsa lejn it-talbiet tac-citazzjoni numru 1209/2005 l-atturi talbu s-segwenti:

> '1. tagħti lill-konvenut żmien, kif igħidu l-artt. 403 u 404 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, li fih għandu jġib 'il quddiem b'kawża l-pretensjoni tiegħu; u
> 2. jekk jonqos, iżżomm lill-konvenut milli qatt iżjed jaġixxi għal dik il-pretensjoni.'.

Illi mad-daqqa t'ghajn il-Qorti dritt teskludi l-applikazzjoni tar-*res judicata* u dan stante li ghalkemm l-kawza hija bejn l-istess partijiet m'hemmx l-istess identita' tal-oggett u l-istess kawzali. Dwar l-identita' tal-oggett l-**Borsari** fil-ktieb tieghu **Commentario del Codice Civile Italiano**, Torino, Utet, 1872, Volume III Part III Page 902 qal illi:

> 'cio' che e' stato domandato con la conclusione delle parti, cio' che e' stato discusso nel corso del giudizio, cio' che il magistrato ha deciso nel dispositivo della sentenza.'

Ghal dak li huwa l-element tal-istess kawzali, l-**Mattirolo** qal illi tikkonsisti fis-segwenti:

> '...consiste nel titolo, ossia nel fatto giuridico che sta a fondamento del diritto in giudizio.'

Fil-kors tal-kawza 1209/2005 li gie diskuss kien dwar jekk l-intimat Joseph Bonett ghandux jigi ordnat iressaq il-pretensjonijiet tieghu avanzati bl-ittra ufficjali tas-7 ta' Settembru, 2005 b'kawza appozita, u d-decizjoni kienet fuq hekk. Ghalhekk ma jistax jinghad li hemm gudikat meta fil-kawza odjerna qed jintalab l-izgumbrament mill-arja tal-blokk u l-likwidazzjoni tad-danni.

In oltre mhux minnu li permezz tal-kawza 1209/2005 fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et -vs- Joseph Bonett, l-Qorti kif diversament preseduta kienet cahdet it-talba tal-atturi li l-esponenti qed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi. Fid-decizjoni msemmija l-Qorti kien cahdet it-talbiet attrici fuq bazi totalment diversa fejn il-Qorti qieset li '...*Jekk l-atturi jidhrilhom li t-titolu tal-konvenut ma jiswiex, imiss lilhom li, bhala sidien imcahhda mill-pussess, jaghmlu l-azzjoni relativa biex igibu 'l quddiem din il-pretensjoni taghhom; ma jistghux, billi jinqdew bl-azzjoni ta' jattanza, jitfghu dan l-oneru fuq il-konvenut.*'

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din il-hames eccezzjoni preliminari stante li ma tirrizultax ir-*res judicata* mal-kawza bic-citazzjoni numru 1209/2005 fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et -vs- Joseph Bonett.

Is-sitt eccezzjoni:

Illi fis-sitt eccezzjoni tieghu l-intimat jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom jipprezentaw kopja tar-rikors li ntavolaw fil-proceduri quddiem il-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali bin-numru tac-citazzjoni 6/2005 fl-ismijiet Azzopardi Josephine pro et noe et -vs- Onorevoli Prim Ministru et liema kawza ghadha *sub judice*.

Illi l-Qorti taghmel referenza ghal massima latina *onus probanti incubit ei qui dicit non ai qui negat* li tippressupponi li min jallega jrid jipprova. F'din l-eccezzjoni l-intimat Joseph Bonett qieghed isostni li r-rikorrenti ghandhom jipprezentaw kopja tar-rikors bin-numru 6/2005 liema kawza ghadha sub judice, madanakollu dan il-pass ghalkemm facilment seta jsir minnu, ma sarx. Di fatti fl-atti

ma gew prezentati l-ebda kopji tar-rikors imsemmi u lanqas ma ntalbet l-allegazzjoni tal-atti bin-numru 6/2005.

Il-Qorti taghmel izda wkoll referenza ghad-decizjoni esebita mir-rikorrenti a fol. 344 et seq tal-process bin-numru 6/2015 deciza mill-Onorevoli Mhallef Miriam Haymen nhar id-9 ta' Marzu, 2018 fl-ismijiet indikati mill-intimat u tista' biss tippresumi li l-intimat zbalja li jikkwota n-numru tar-rikors fl-eccezzjoni tieghu li kellu jkun indikat bhala 6/2015 u mhux 6/2005. Il-Qorti rat ukoll li nghatat decizjoni mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali dwar l-istess liema decizjoni hija pubblika u ggib id-data tad-29 ta' Novembru 2019. Illi jirrizulta li fid-decizjoni tal-Ewwel Onorabbli Qorti intalab kif isegwi:

"1. Illi l-atturi huma proprjetarji ta' korp ta' 38 appartament magħruf bħala St. Julian's Court, fi Triq is-Sur Fons, San Giljan mibni fuq art mogħtija b'enfitewsi perpetwa mill-Markiz John Scicluna. B'att tal-14 ta' Ġunju 1957 pubblikat min-nutar Paul Pullicino, l-awtur tal-atturi il-Perit Joseph Barbara u l-Avukat Joseph Ferdinand Cassar Galea taw l-imsemmi bini b'konċessjoni ta' subenfitewsi temporanja lill-Ammiraljat Ingliż, għal 45 sena b'effett mid-data tal-kuntratt u għalhekk dan skada fit-13 ta' Ġunju 2002.

2. Illi b'att tal-5 ta' Diċembru 1977 il-Gvern ta' Malta akkwista l-korp ta' bini msemmi u wara għadda l-amministrazzjoni tiegħu lis-soċjeta' Holiday Services Co. Ltd. Eventwalment l-appartamenti msemmija, fosthom dak bin-numru 29 fi blokka C, gew trasferiti lil ċittadini Maltin b'titolu ta' subċens temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-perjodu ta' 45 sena tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja oriġinali tal-14 ta' Ġunju 1957.

3. Illi l-għeluq taċ-ċens temporanju msemmi, u cioe' fit-13 ta' Ġunju

2002, il- korp ta' bini msemmi flimkien mal-benefikati rriverta lura għand is-sidien liberu u frank skont il-kuntratt relevanti.

4. Illi b'ittra ufficjali tal-20 ta' Ġunju 2006 r-rikorrenti interpellaw lill-intimat Joseph Bonett sabiex jirrilaxxja l-appartament numru 29 fi blokka C li kien fil-pussess tiegħu in vista tal-iskadenza taċ-ċens temporanju tiegħu iżda dan baqa' jokkupa l-fond bla titolu fil-liġi.

5. Illi ftit wara ġie mgħoddi mill-Parlament l-Att Numru XVIII tal-2007 li introduċa fl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) l-artikolu 12A li b'effett retrospettiv tiegħu l-intimat Joseph Bonett ikollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt kirja mingħand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi preċedent bl-istess kera u taħt l- istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-artkolu 12(2)(i) u (ii) li tal-Kap. 158 li kienu applikabbli mutatis mutandis.

6. Illi skont l-artikolu 12A imsemmi l-uniku kumpens dovut lir-rikorrenti huwa dak taċ-ċens preċedentement imħallas mizjud skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja għal mhux aktar mid-doppju u peress li ċ-ċens dovut skont il-kuntratt ta' subenfitewsi huwa ta' Lm 135 (illum ekwivalenti għal ewro 314.47) u ż-żieda skont l-indici tal-għoli tal-ħajja jammonta għal aktar mid-doppju tal-istess ammont il-kumpens li jkun lilu dovut huwa ta' kera ta' mhux aktar minn Lm 270 (illum ekwivalenti għal ewro 628.93) fis-sena.

7. Illi b'hekk l-atturi gew imċaħħda milli jirriprendu l-pussess vakanti u t-tgawdija reali tal-proprjeta' tagħhom anki wara l-għeluq tas-subenfitewsi temporanja fuq imsemmija peress li l-intimat in forza tal-artikolu tal-liġi msemmi għandu d-dritt jikkonverti s-subenfitewsi f'kirja bil-konsegwenza li l- atturi qiegħdin jigu forzatament imneħħija u privi mill-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħajr kumpens adegwat u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta.

8. Illi b'hekk ukoll l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas jew ineħħi d-dritt tal-istess għat- tgawdija tal-possediment tagħhom fis-sens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

9. Illi r-rikorrenti ġew konfrontati b'liġi ad hoc li għaddiet proprju sabiex tiċħadhom minn dak li skont il-liġi preċedenti kien id-dritt tagħhom għall- proprjeta' libera u vakanti minn terzi u dan billi pparalizza d-drittijiet tar- rikorrenti.

10. Illi permezz tas-sentenza datata 28 ta' Novembru, 2011 fl-ismijiet 'AIC Joseph Barbara et. v. Onor. Prim'Ministru et' (65/2007) liema kawża kienet tirrigwardja appartament ieħor proprju fl-istess blokka surreferita dina l-Onorabbli Qorti ddeċidiet ir-rikors billi laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158) jilledi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-appartament numru wieħed u ħamsin (51), St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, kif imħarsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u billi iddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 m'għandux jiġi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u li l-intimat u/jew suċċessuri tiegħu m'għandhom jieħdu l-ebda benefiċċju mill-istess u billi kkundannat lill-Istat sabiex iħallas kumpens lir-rikorrenti ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000).

11. Illi din is-sentenza ġiet eventwalment konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza tagħha fl-istess ismijiet datata 31 ta' Jannar, 2014 u kif ukoll permezz tas-sentenza datata 13 ta' Jannar, 2015.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id- dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi jogħgobha:

1. tiddikjara li bil-fatti ħawn esposti ġew vjolati d-drittijiet tal-esponenti

għall-proprjeta`, għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigħ xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropeja (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-Artikoli 37, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement

2. tagħti dawk ir-rimedji kollħa opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il- ħtiega li tiġi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-każ u in eżami l-liġi, inkluż l- Art. 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta 'in parte' jew 'in toto', u konsegwentement l-iżgumbrament tal-intimat Joseph Bonett mill-appartament inkwistjoni jew li l-istess intimat Joseph Bonett jew l-aventi kawża tiegħu ma jistgħux jagħmlu użu u/jew jieħdu ebda benefiċċju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti dan b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza ta' dan jekk ikun il- każ.

Bl-imgħaxijiet u bl-ispejjeż ta' din il-procedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa ngunti in subizzjoni."

L-ewwel Onorabbli Qorti ddecidiet dawn it-talbiet kif isegwi:

'Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Onorevoli Prim Ministru et u tiddikjara li l-Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali mhumhiex leġittimi kontradittturi u qegħdin jiġu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. L-ispejjez marbuta ma' din l-eċċezzjoni ikunu a karigu tar-rikorrenti;

2. Tilqa' l-għaxar, il-ħdax u t-tnax il-eċċezzjoni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali iżda tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

3. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni preliminari tal-

intimat Joseph Bonett peress li fil-frattemp ġiet sorvolata. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tiegħu fil-mertu u tilqa' t-tieni eċċezzjoni;
4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li hija sofriet ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Tiċħadħa fil-bqija;
5. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali iħallasha s-somma ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000) lir-rikorrenti. Ma tqisx it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat Bonett, iżda tiddeciedi li dan ma jistax jinqeda bl-artikolu 12A tal- Kap. 158 biex jilqa' għal kull azzjoni li għamlet jew li tista' tagħmel ir-rikorrenti fil-forum kompetenti sabiex tikseb l-iżgumbrament tiegħu mill- appartament numru 29, Block C, St. Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan;
6. Peress li mhux it-talbiet kollħa tar-rikorrenti gew milqugħa, il-bqija tal- ispejjez jinqasmu hekk: terz ir-rikorrenti u zewg terzi l-Avukat Ġenerali.'

Rat li fi stadju appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali d-decizjoni tal-Ewwel Qorti giet konfermata ghajr li l-kumpens gie varjat peress li gie deciz kumpens oghla dovut lir-rikorrenti mill-Avukat tal-Istat minn dak deciz mill-Ewwel Qorti.

Illi anki jekk din il-Qorti kellha tippresumi li din l-eccezzjoni da parti tal-intimat qed taghmel referenza ghal dawn il-proceduri, wara li rat it-talbiet kontenuti f'dawk il-proceduri u dak deciz mill-Qrati, l-Qorti tqis li din l-eccezzjoni bl-ebda mod ma hija valida stante li dawk il-proceduri ma jinkludux l-arja koncernata fil-proceduri odjerni. Ghalhekk il-Qorti fi kwalunkwe kaz kemm stante n-nuqqas ta' provi dwar din l-eccezzjoni da parti tal-intimat

u wkoll ghar-ragunijiet suesposti ser tghaddi sabiex tichad is-sitt eccezzjoni tal-intimat Bonett.

<u>It-tieni sitt eccezzjoni preliminari (rec):</u>

Illi l-intimat fir-risposta guramentata tieghu ntavolata nhar it-18 ta' Novembru, 2016 a fol. 99 *et seq* tal-process bi zvista ressaq zewg eccezzjonijiet entrambi numerati bin-numru sitta (6). F'din is-sezzjoni l-Qorti ser titratta t-tieni eccezzjoni mmarkata bin-numru 6 u cioe' n-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti li tordna l-izgumbrament mill-arja tal-blokka in kwistjoni ghaliex ma giex u ma setax jigi dibattut quddiemha jekk il-konvenut Joseph Bonett ghandux titolu biex jirrisjedi fl-appartament bin-numru disgha u ghoxrin (29) fi Blokk B, St Julian's Court fi Triq is-Sur Fonz, San Giljan.

Illi l-intimat Joseph Bonett qed jeccepixxi n-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti li tordna l-izgumbrament mill-arja tal-blokka ghaliex skont hu ma setax jigi nvestigat minn din il-Qorti jekk l-intimat ghandux titolu biex jirrisjedi fl-appartament jew le. Huwa jaghti x'jifhem li huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa kompetenti f'materja simili.

Jibda billi jinghad li jekk tinghata harsa lejn it-talbiet tal-kawza odjerna din il-Qorti hija mitluba tiddeciedi dwar l-izgumbrament mill-arja tal-blokka ta' appartamenti formanti parti mill-kumpless St Julian's Court fi Triq is-Sur Fons, San Giljan u mhux l-izgumbrament tal-intimat mill-appartament.

F'dan l-istadju l-Qorti ser tikkwota u taghmel taghha d-decizjoni kkwotata fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi a fol. 453 *et seq* tal-process fl-ismijiet **Madelaine Bezzina -vs- Emanuel Bezzina et**

deciza nhar is-6 ta' Mejju, 2016 li da parte taghha kkwotat mid-decizjoni **John Bezzina et -vs- John Tanti et** fejn inghad illi:

> 'Fis-sentenza fl-ismijiet **John Bezzina et vs. John Tanti et.**, din il-Qorti, ippreseduta mill-Imħallef Albert J Magri, 06.02.2001 qalet li "It-trasferiment ta' appartament ma jikkomprendi u qatt ma jista' jikkomprendi ebda dritt ieħor la għal dak li hemm taħt u lanqas għal dak ta' fuqu sakemm dan ma jiġix dikjarat espressament bħala formanti parti mill-bejgħ." Dan billi l-prinċipju li min għandu l-art jiġi preżunt sid ta' kulma jkun hemm fuq u taħt l-art japplika, appuntu, għall-art u mhux għal min ikun sid ta' proprjetà maqsuma vertikalment bejn sidien differenti. Jekk dan il-prinċipju japplika għal bejgħ ta' appartament, għandu japplika b'qawwa ikbar fil-każ ta' kiri. Għalhekk il-kamra inkwistjoni ma tistax titqies aċċessorja għall-appartament, la mill-*punto di vista* tal-estensjoni fiżika kif preżunta bil-liġi tal-ambjenti ta' appartament formanti parti minn korp ta' bini b'entratura in komun ma' oħrajn u lanqas minn dak li soltu jiġi miftiehem meta appartament simili jiġi mibjugħ jew mikri.'

Illi l-intimat Joseph Bonett ha l-appartament f'idejh b'kuntratt tas-26 ta' Settembru, 1984 minghand is-socjeta' Holiday Services Limited (ara kuntratt a fol. 119 *et seq* tal-process). Il-Qorti ser tikkwota *ad verbatim* mill-kuntatt imsemmi partikolarment fil-parti fejn jistipula xi xtara l-intimat fejn inghad is-segwenti:

> 'U bis-sahha ta' dan l-att il-venditur nomine qieghed ibiegh u jittrasferixxi lill-kompratur li qieghed jixtri u jakkwista l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li fadal kollu mill-koncessjoni originali ta' hamsa u erbghin sena (45) li bdew jghaddu mill-erbghatax ta' Gunju elf disa mija u sebgha u

hamsin tal-appartament numru disgha u ghoxrin (29) li jifforma parti mill-block markat bl-ittra C liema block hu wiehed mill-erbgha blocks markati A B C D u flimkien jifformaw korp ta' bini f'San Giljan denominat Saint Julians Court f'Sur Fons Street, jikkonfina mil-lvant ma' trieq Scicluna, mit-tramontana ma' Trejqet San Ignazio nofsinhar ma' Trieq Sur Fons, u mill-punent ma' Trieq Manoel Dimech, soggett ghas-subcens annwu u temporanju ta' Lm135 mija u hamsa u tletin lira maltija li minnhom Lm 113 mija u tlettax il-lira maltija huma cens originali u ir-rimanenti tnejn u ghoxrin lira maltija Lm22 huma awment ta' cens annwu u temporanju li l-venditur nomine qieghed jimponi fuq dan l-att bil-kunsens tal-kompratur li jibda jghaddi mil-lum u jithallas kull sitt xhur bil-quddiem u fuq liema awment ta' cens l-venditur nomine jirriserva favur tieghu il-privilegg specjali lilhu nomine kompetenti skond il-ligi.'

Il-Qorti taghmilha cara li mhux ser tidhol fil-mertu tal-kwistjoni tal-appartament stante li dan mhux il-mertu tal-kawza odjerna pero' ser tinvestiga jekk l-bejt u l-arja jifformawx parti minn dak akkwistat mill-intimat.

Minn harsa lejn il-kuntratt partikolarment il-parti appena kwotata, jirrizulta b'mod car li l-bejt u l-arja ta' fuq il-blokk ta' appartamenti mhux imsemmija b'dan li fid-dawl tad-decizjoni kwotata aktar il' fuq huwa car li kemm l-bejt kif ukoll l-arja ma jiffurmawx parti minn dak akwistat mill-intimat Joseph Bonett permezz tal-kuntratt imsemmi. Jinsorgi li la darba l-bejt u l-arja ma jiffurmawx parti mill-ftehim, hija proprju din il-Qorti li ghandha l-kompetenza li titratta l-izgumbrament mill-bejt u l-arja ta' fuq il-blokk ta' appartamenti St Julian's Court, fi Triq is-Sur

Fons, San Giljan.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

<u>Is-seba' eccezzjoni preliminari:</u>

Illi f'din l-eccezzjoni, l-intimat Joseph Bonett qed jitlob is-soprasessjoni tal-proceduri odjerni sakemm tigi deciza l-kawza quddiem il-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali bic-citazzjoni numru 6/05MH fl-ismijiet Josephine Azzopardi et -vs- Onorevoli Prim Ministru et.

Illi din il-Qorti ghal darba ohra taghmel referenza ghal dak suespost taht l-ewwel sitt eccezzjoni stante li jirrizulta li dik il-kawza li ggib in-numru 6/15 u mhux 6/05 giet deciza mill-Qorti Civili, Prim'Awla nhar id-9 ta' Marzu, 2018 u wkoll giet deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-29 ta' Novembru, 2019. Dan ifisser li l-ebda soprasessjoni ma tista' ssir llum la darba l-kawza msemmija giet deciza finalment.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni tinsab ezawrita.

<u>It-tmien eccezzjoni:</u>

Illi l-intimat Joseph Bonett eccepixxa wkoll li l-azzjoni hija wahda ntempestiva stante li l-atturi fil-kawza numru 6/2005MH ghamlu l-istess talbiet ghal blokka kollha inkluz l-arja mentri f'dawn il-proceduri llimitaw ruhhom ghall-arja tal-istess blokk.

Illi l-Qorti ghal darb'ohra terga' taghmel referenza ghal dak suespost taht l-ewwel sitt eccezzjoni fejn jirrizulta li l-kawza

msemmija ggib in-numru 6/2015 u mhux 6/2005 u li fiha r-rimedju mitlub kien l-izgumbrament mill-appartament biss u mhux ukoll mill-bejt u l-arja fuq l-blokk ta' appartamenti. Minn dan jinsorgi li l-kawza odjerna m'hijiex wahda ntempestiva stante li bil-kawza 6/2015 l-atturi kienu qed jitolbu l-izgumbrament mill-appartament u mhux ukoll mill-bejt u l-arja.

Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

<u>Talbiet atturi</u>

<u>L-ewwel, it-tieni u t-tielet talba:</u>

Illi fid-dawl tal-konkluzjonijiet li waslet ghalihom din il-Qorti kif suespost dwar l-eccezzjonijiet kif avvanzati mill-intimat Joseph Bonett jirrizulta lil din il-Qorti li l-intimat Joseph Bonett ma ghandu l-ebda titolu validu fil-ligi sabiex jokkupa l-bejt u arja de quo u ghalhekk l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti huma gustifikati. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tilqa' fl-intier taghhom l-ewwel tlett talbiet.

<u>Ir-raba', l-hames u s-sitt talba: Danni sofferti mill-atturi Josephine Azzopardi et:</u>

Illi l-atturi ressqu wkoll talbiet sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimati ghandhom ihallsu solidalment bejniethom kumpens ghall-okkupazzjoni taghhom illegali u abbuziva tal-arja, tillikwida d-danni kollha sofferti minnhom u konsegwentment tikkundanna lill-istess intimati jew minn minnhom ihallsu l-ammont hekk likwidat.

Illi stante li l-kawza giet ceduta fil-konfront tal-intimati kollha ghajr ghall-intimat Joseph Bonett dawn it-talbiet ghadhom biss applikabbli fil-konfront tieghu.

Illi dwar dawn it-talbiet l-intimat Joseph Bonett eccepixxa li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li hu qatt u fl-ebda waqt ma okkupa l-arja tal-blokk ta' appartament formanti parti mill-kumpless b'mod illegali u abbuziv b'dan li fl-ebda waqt ma kkawza danni lir-rikorrenti.

Illi kif irrizulta tul il-kors tad-decizjoni odjerna gie ampjament pruvat li l-intimat kien qed jokkupa l-bejt u l-arja ta' fuq il-kumpless ta' appartamenti bl-isem St Julian's Court fi Triq is-Sur Fons, San Giljan b'mod illegali u abbuziv stante li l-imsemmi bejt u l-arja qatt ma gew mghoddija lilu fil-koncessjoni sub-enfitewtika bil-kuntratt tas-26 ta' Settembru, 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (ara kuntratt a fol. 178 *et seq* tal-process).

Illi jigi wkoll rilevat li da parti tal-intimat fis-seduta tal-24 ta' Jannar, 2019 (ara verbal a fol. 436 tal-process) hu kien talab il-hatra ta' Perit Tekniku sabiex tirrelata dwar jekk il-bini jiflahx l-izvilupp mitlub, jekk bl-izvilupp mitlub hux ser jigu milquta l-uzu tal-bejt, ic-cmieni, l-air-conditioning units u jekk hemm kmamar tal-bejt. It-talba kienet giet milqugha mill-Qorti kif diversament preseduta b'digriet *seduta stante* fejn kienet giet nominata l-Perit Elena Borg Costanzi a spejjez provvizorjament tal-intimat Joseph Bonett. Jirrizulta mill-atti li ghalkemm il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghaddiet sabiex tirrelata, l-intimat baqa' ma hallasx l-imsemmi rapport (malgrad li nghata diversi opportunitajiet) b'dan li r-rapport ma giex inserit fil-process *ergo* ma kienx a disposizzjoni tal-partijiet u tal-Qorti u l-Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni tal-kontenut tieghu.

Illi da parti taghhom l-atturi pprezentaw rapport redatt mill-Perit Michael Anastasi a fol. 427 *et seq* tal-process intitolat '**REF: Calculation of damages suffered in lieu of unrightfully retained possession of undivided share of airspace over *St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan*'** fejn dan ir-rapport ikkwantifika l-ammont ta' danni sofferti mill-atturi fl-ammont ta' tmien mija u sittin elf ewro (€860,000). Din il-Qorti rat li d-danni likwidati jirrapprezentaw l-okkupazzjoni tal-bejt shih.

Dan premess, il-Qorti tqis li r-rapport ex-parte tal-atturi jonqos milli jidentifika il-parti li kien qieghed jokkupa l-intimat Joseph Bonett. Zgur u mhux forsi li l-intimat ma kienx qieghed jokkupa l-bejt u l-arja kollha tal-kumpless filwaqt li l-Qorti ma ghandhiex prova ta' dak is-sehem mill-bejt li kien okkupat minnu. Ghalhekk il-Qorti ma tistax effettivament tindividwa l-entita` tad-dannu soffert mill-atturi konsegwenza tal-agir tal-intimat Joseph Bonett. Jirrizulta wkoll izda li anki okkupazzjoni wahda tal-istess bejt kienet qed twaqqaf lir-rikorrenti milli jibdew bl-izvilupp fl-istess bejt. F'dawn ic-cirkustanzi, il-Qorti mill-provi migbura fl-atti tista' tasal sabiex tiddividi l-ammont tad-danni kif indikat fir-rapport ex-parte tal-atturi (liema ammont spicca ma giex kontestat) bin-numru ta' appartamenti involuti fil-kawza odjerna u tqis kull appartament bhala sehem fl-okkupazzjoni llegali tal-bejt u l-arja msemmija. Ghalhekk ser tghaddi sabiex tiddividi is-somma ta' danni pretiza ta' tmien mija u sittin elf ewro (€860,000) f'hamsa u ghoxrin sehem li jirrizulta fis-somma ta' erba' u tletin elf u erba' mitt Ewro (€34,400). Il-Qorti tqis li dan l-ammont huwa ekwivalenti ghad-danni sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-agir tal-intimat Joseph Bonett u ghalhekk ser tghaddi sabiex tillikwida l-ammont ta' danni sofferti mill-atturi pagabbli mill-intimat Joseph Bonett fl-ammont ta' erba' u tletin elf u erba' mitt

Euro (€34,400).

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Joseph Bonett;

2. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Joseph Bonett qieghed jokkupa l-arja tal-blokka ta' appartamenti formanti parti mill-kumpless St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan b'mod illegali u abbuziv u bi pregudizzju u danni serji ghad-drittijiet tal-istess rikorrenti;

3. Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-arja tal-blokka ta' appartamenti formanti parti mill-kumpless St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan b'tali mod li l-atturi jottjenu l-pussess effettiv ta' tali arja u jkunu jistghu iwettqu l-izvilupp mertu tal-permessi ta' zvilupp numri PA 2078/09 u PA02936/15 u dan entro terminu ta' massimu xahar minn meta din id-decizjoni tghaddi in judicat;

4. Tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lir-rikorrent sabiex, fin-nuqqas ta' zgumbrament volontarju da parti tal-istess intimat, r-rikorrenti jwettqu dawk ix-xogholijiet kollha opportuni u/jew necessarji sabiex jottjenu l-pussess effettiv ta' tali arja u jkunu jistghu iwettqu l-izvilupp mertu tal-permessi ta' zviluppi surreferiti u ghal dan il-ghan qed tinnomina lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tissorvelja

dawn ix-xogholijiet kif mitlub. Id-drittijet u spejjez tal-Perit nominata ghandhom jithallsu primarjament mir-rikorrenti li jkollhom konsegwentement id-dritt li jitolbu r-rifuzjoni tal-istess hlas mill-intimat Joseph Bonett fuq mera prezentata tal-ircevuta tal-perit mahruga lilhom.

5. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara u tiddeciedi li ghar-ragunijiet fuq esposti l-intimat Joseph Bonett ghandu jhallas kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu llegali u abbuziva tal-arja msemmija u liema kumpens l-Qorti tiddikjara li jkopri d-danni sofferti mir-rikorrenti sad-data massima moghtija minn din il-Qorti ghall-effettiv zgumbrament tal-intimat Joseph Bonett mill-istess arja f'din id-decizjoni;

6. Tilqa' l-hames talba u tillikwida d-danni kollha sofferti mill-atturi bhala konsegwenza tal-azzjonijiet tal-intimat Joseph Bonett fl-ammont ta' erbgha u tletin elf u erba' mitt Ewro (€34,400).

7. Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lill-intimat Joseph Bonett ihallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat ta' erbgha u tletin Elf u erba' mitt Ewro (€34,400).

Salv dak gia deciz dwar l-ispejjez tal-Perit nominata fid-decizjoni, stante li jirrizulta li originarjament il-kawza nfethet kontra numru konsiderevoli ta' ntimati u mhux biss l-intimat Joseph Bonett, il-Qorti tqis li l-ispejjez tar-rikorrenti ghandhom jigu sopportati mill-intimat Joseph Bonett fl-istess sehem li gew decizi d-danni u cioe' fis-sehem ta' 1/25, filwaqt li l-intimat ghandu jsoffri l-ispejjez kollha tieghu. L-intimat ukoll ghandu jsoffri l-ispejjez kollha tar-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi li jirrizulta li ghalkemm sar

fuq talba tiegħu baqa' qatt ma tħallas. L-ispejjez tal-intimati l-oħra m'għandhomx jiġu sopportati mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
21 ta' Jannar, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
21 ta' Jannar, 2021