QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 21 ta' Gunju 2022

Kawża Numru: 15

Rikors Ġuramentat Numru:- 237/2022 JVC

Robert Borg (K.I. 403561M), Aloisia sive Louisanna sive Lucienne Curmi (K.I. 263667M), Anna Maria sive Anne Marie Spiteri (K.I. 263767M), Johanna Corbalan (K.I. 171472M), Rachelle Villanueva (K.I. 216777M), Ramon Stafrace (K.I. 97369M), Manorita Attard (K.I. 241373M), Eliana Stafrace (K.I. 48968oM), Krista Yeomans (K.I. 568577M), Karola sive Karen Aquilina (K.I. 379168M) f'isimha propju u għan-nom u in rappreżentanza tal-kuġini

taghha Patrizio Caschetto (K.I. 208870M) u Manuel Caschetto (K.I. 335521L)

vs

Alexandra Tabone (K.I. 273162M)) u Victor Tabone (K.I. 621058(M)) ghall-kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Robert Borg et, permezz tal-procedura tal-giljottina, kkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. ‘Illi Karola sive Karen Aquilina (K.I. 379168M) hija debitament awtorizzata sabiex tirrapreżenta lill-kugini taghha Patrizio Caschetto (K.I. 208870M) u Manuel Caschetto (K.I. 335521L) li jghixu Sqallija (ara prokuri annessi u immarkati bhala Dok A u Dok B rispettivament);

2. Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-appartament internament immarkat bin-numru 2 bil-bieb principali numru 17 tal-blokk bl-isem "Cassar Buildings", Sir Luigi Preziosi Square, Floriana ("il-Proprjeta"), liema Proprjeta' huma wirtu minghand Rita Cassar, in-nanna taghhom (Vide kopja tac-certifikat tal-mewt ta' Rita Cassar anness u immarkat bhala Dok C; kopja tal-Causa mortis ta Rita Cassar annessa u immarkata bhala Dok Du kopia tat-testmenti ta' Rita Cassar annessi u immarkati bhala Dok E);

3. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Joseph Sceberras Trigona datat 8 ta' Marzu 2004, l-intimati inghataw il-Proprjeta' b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal sbghatax il-sena minghand l-antekawża tar-rikorrenti Rita Cassar li bdew jiddekorru mit-8 ta' Marzu 2004 (Vide kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Joseph Sceberras Trigona datat 8 ta' Marzu 2004 anness u immarkat bhala Dok F);

4. Illi qabel ma iffirmaw dan il-kuntratt imsemmi tal-2004, kien hemm żewg kuntratti wiehed datat 27 ta' Settembru 1983 (anness u immarkat bhala Dok G) bejn l-antekawża tar-rikorrenti Rita Cassar u Christopher Vella Petroni u Carol Bianco fejn Rita Cassar ikkoncedietilhom il-Proprjeta' taht titolu ta' emfitewsi temporanja ghal 21 sena u wiehed datat 26 ta' Marzu 1986 (anness u immarkat bhala Dok H) fejn Chrisopher Vella Petroni u Carol Vella Petroni ikkoncedew il-Proprjeta' lil Victor Tabone taht titolu ta' subcens ghal 21 sena li bdew jiddekorru mis-27 ta' Settembru 1983. Bil-kuntratt tat-8 ta' Marzu 2004, Rita Cassar u Victor Tabone u Alexandra Tabone irrexxindew dawn il-kuntratti bonarjament u iddikjaraw li ma hemm ebda pendenza, dritt jew dritt ta' azzjoni kontra xulxin derivanti mill-kuntratti;

5. Illi ghalhekk, l-emfitewsi temporanja skadiet fit-8 ta' Marzu 2021;

6. Illi qabel ma skadiet l-emfitewsi temporanja, ir-rikorrenti infurmaw lill-intimati li huma ghandhom jivvakaw mill-appartament fit-8 ta' Marzu 2021 (ara kopja tal-ittri legali mibghuta mir-rappreżentant legali tar-rikorrenti fit-13 ta' Marzu 2020 u fil-11 ta' Frar 2021 annessi u immarkati bhala DokIu Dok J rispettivament);

7. Illi r-rikorrenti ricentement saru jafu illi l-intimati ilhom separati de facto diversi snin u li l-intimat Victor Tabone ilu ma jghix fil-Proprjeta diversi snin ukoll;

8. Illi wara li skadiet l-emfitewsi temporanja, ir-rikorrenti ikkomunikaw mal-intimata Alexandra Tabone (ghaliex hija infurmathom li Victor Tabone ma ghadux ighix fil-Proprjeta') sabiex jfakkruha li hija m'ghandha l-ebda titolu fuq il-Proprjeta' u ghalhekk trid tivvaka minnha;

9. Illi l-intimata Alexandra Tabone talbet lir-rikorrenti izjed żmien sabiex tkun tista ssib post iehor fejn tghix u r-rikorrenti accettaw li l-intimata tista tibqa tghix fil-Proprjeta' sat-30 ta' Novembru 2021 fuq bażi ta' mera tolleranza biss u minghajr ebda titolu, tant li minn meta skadiet l-emfitewsi temporanja l-quddiem l-intimata qatt ma hallset xi forma ta' kera jew kumpens tal-okkupazzjoni taghha tal-Proprjeta lir-rikorrenti;

10. Illi fit-3 ta' Gunju 2021 l-intimata iffirmat dikjarazzjoni quddiem in-Nutar Dottor David Joseph Borg fejn irrikonoxxiet li l-okkupazzjoni taghha tal-Proprjeta' kienet fuq bażi ta' mera tolleranza biss, li la hi u lanqas Victor Tabone ma kellhom l-ebda titolu fuq il-Proprjeta' u ikkonfermat li kienet ser tivvaka mill-Proprjeta' sat-30 ta' Novembru 2021. Hija ikkonfermat ukoll illi jekk ma tivvakax mill-Proprjeta' sat-30 ta' Novembru 2021, hija jkollha thallas penali ta' mitt (€100) Ewro ghal kull jum dewmien sa meta tohrog mill-Proprjeta' (ara dikjarazzjoni annessa u immarkata bhala Dok K);

11. Illi non stante d-dikjarazzjoni unilaterali imsemmija, l-intimata Alexandra Tabone baqghet tghix gol-Proprjeta' sal-lum il-

gurnata, u dan minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minghajr ma qed thallas ebda kera jew xi forma ta' kumpens lir-rikorrenti;

12. Illi r-rikorrenti interpellaw lill-intimata sabiex tivvaka mill-Proprjeta permezz tal-ittra ufficjali bin-numru 5395/2021, iżda hija baqghet inadempjenti (Vide kopja tal-ittra ufficjali bin-numru 5395/2021 annessa u immarkata bhala Dok L);

13. Illi r-rikorrenti jiddikjaraw li, sa fejn jafu huma, l-intimata m'ghandiex eccezzonijiet x'taghti kontra t-talbiet taghhom u ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skont l-artikolu 167 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex din l-Onorabbli Qorti tghaddi biex tiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini ta' dan l-artikolu;

14. Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif esposti u Karola sive Karen Aquilina tikkonferma dan bil-gurament taghha;

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, jghidu l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex prevja kwalsiasi dikjarazjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddeciedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegh tal-kawża skont l-artikolu 167 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati Alexandra Tabone u Victor Tabone jew min minnhom qieghdin jokkupaw l-appartament internament immarkat bin-numru 2 bil-bieb principali numru 17 tal-blokk bl-isem "Cassar Buildings", Sir Luigi Preziosi Square, Floriana minghajr ebda titolu validu fil-ligi u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lir-rikorrenti;

3. Tikkundanna lill-intimati Alexandra Tabone u Victor Tabone jew min minnhom jiżgombraw mill-appartament internament immarkat bin-numru 2 bil-bieb principali numru 17 tal-blokk bl-isem "Cassar Buildings, Sir Luigi Preziosi Square, Floriana fi żmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din1-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal azzjoni ta danni u penali kontra l-intimati Alexandra Tabone u Victor Tabone.'

Rat illi fis-seduta tallum stess, il-Qorti wara li semghet it-trattazzjoni tal-partijiet ghaddiet sabiex laqghet l-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex din il-kawza tinstema' bid-dispensa tas-smigh skont l-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fil-mertu rat id-dokumentazzjoni annessa mar-rikors guramentat li tevidenzja li l-proprjeta' in kwistjoni u cioe' l-appartament numru 2, bil-bieb principali numru 17 tal-blokk bl-isem Cassar Buildings, Sir Luigi Preziosi Square, Floriana huwa proprjeta' tar-rikorrent.;

Illi jirrizulta lil Qorti li hemm qbil bejn il-partijiet li l-intimat Victor Tabone ilu snin twal ma jghix fid-dar in kwistjoni u ghalhekk m'ghandux ikun hu li jirrispondi ghal din il-kawza ghajr ghal kundanna fil-konfront tieghu jekk ikun il-kaz ghal kull interess li j ista' jkollu.

Fir-rigward tal-intimat, l-Qorti rat id-dokumentazzjoni kollha fl-atti ffirmata mill-istess intimata inkluz Dokument F a fol. 46 tal-

process li jikkonsisti f'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Alexander Joseph Sciberras Trigona data 8 ta' Marzu tas-sena 2004, f'liema kuntratt jigi dikjarat illi l-partijiet qed jirrexxindu bonarjament millum filwaqt li qed jiddikjaraw li m'hemm l-ebda pendenza ghad-dritt jew dritt ta' azzjoni kontra xulxin derivanti minn kuntratt precedenti fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona datat 27 ta' Settembru 1983 u dan in relazzjoni mal-fond proprjeta' in kwistjoni;

Illi jekk ghall-argument wiehed jista' jqajjem forsi xi dubji dwar il-validita' tal-kuntratt tas-sena 2004, dawn id-dubji ma jibqghux jissussistu fil-mument illi ssir referenza ghad-dikjarazzjoni maghmula mill-intimata Alexandra Tabone datata 3 ta' Gunju 2021 a fol. 55 u fol. 56 tal-process fejn hija tirrikonoxxi li ma ghandha l-ebda jedd jew titolu fuq il-fond in kwistjoni .

Illi in vista ta' dak kollu suespost, l-Qorti tqis illi t-talba tar-rikorrenti sabiex l-intimata tizgombra mill-fond, stante li llum ma ghad ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi sabiex tibqa tirrisjedi fih., hija gustifikata u se tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Decizjoni

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

1. Tiddikjara l-ewwel talba sorvolata;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati Alexandra Tabone u Victor Tabone aqeghdin jokkupaw l-

appartament internament immarkat bin-numru 2 bil-bieb principali numru 17 tal-blokk bl-isem "Cassar Buildings", Sir Luigi Preziosi Square, Floriana minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Dwar id-danni il-Qorti f'dan l-istadju tastjeni milli tiehu decizjoni stante li ma tressqux provi fir-rigward;

3. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimati Alexandra Tabone u Victor Tabone jiżgombraw mill-appartament internament immarkat bin-numru 2 bil-bieb principali numru 17 tal-blokk bl-isem "Cassar Buildings, Sir Luigi Preziosi Square, Floriana fi żmien tliet xhur millum;

Fic-cirkostanzi l-ispejjez kollha kif mitluba unikmament kontra l-intimata Alexandra Tabone.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
21 ta' Gunju 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
21 ta' Gunju 2022