PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **287/2024**

JOSEPH QUATTROMANI (KI 141142M)
U MARTU
MARIA MAGDALENA QUATTROMANI (KI 614842M)

VS

IBRAHIM EL SHIMI (KI 0043596M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmintax (18) t'Ottubru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali wara talba magħmula permezz ta' rikors tar-rikorrenti preżentat fil-ħmistax (15) ta' Marzu 2024 ai termini tal-Artikoli 167 *et seq* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond urban ossia l-ħanut bla numru u bla isem fl-*elevated ground floor level* formanti parti minn blokk t'appartamenti magħruf bħala Durell Court ġewwa Triq Barnaba, San Pawl il-Baħar;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar il-ħmistax (15) ta' Marzu 2024, **Joseph u Maria Magdalena konjuġi Quattromani** ppremettew:

   a. *Illi fil-21 ta' Novembru 1989, l-attur Joseph Quattromani xtara mingħand il-Kurja Arċiveskovili ta' Malta plot fabrikabbli tal-kejl superfiċjali ta' 324.8 metru kwadru u mmarkata bin-numru 57 formanti parti mill-art imsejħa "Tal-Bajda", ġewwa triq illum imsejħa Triq Barnaba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri (Dok A);*

   b. *Illi konsegwentement fuq din il-plot, l-atturi bnew blokka ta' appartamenti li semmewha Durell Court ġewwa Triq Barnaba, San Pawl il-Baħar u għaddew sabiex ibigħu diversi units fl-istess blokka lil terzi. Apparti dawn l-appartamenti, formanti parti minn dan l-istess blokk ta' appartamenti hemm ukoll inter alia, ħanut ta' circa 33 metri kwadru fond b'6 metri kwadri wisa' bla numru u bla isem li jinsab fl-elevated ground floor level ta' Durell Court kif inhu debitament immarkat bil-kulur aħmar fuq il-pjanta maħruġa mill-Aġenzija għar-Reġistrazzjoni ta' l-Artijiet, annessa bħala* ***Dok B****, liema ħanut l-atturi baqgħu ma biegħux sal-lum;*

   c. *Illi għall-ħabta tas-sena 2015, l-esponenti Joseph Quattromani ġie avviċinat mill-konvenut Ibrahim El Shimi, li dak iż-żmien l-istess Joseph Quattromani ma kienx jaf min hu – il-konvenut saqsa lill-esponenti jekk il-ħanut fl-elevated ground floor level ġewwa Durell Court kienx tiegħu għaliex kien qiegħed jagħmel il-karita' u kien beħsiebu jibgħat container ħwejjeġ l-Eġittu f'isem il-Caritas tal-pajjiżi Arab imma kellu bżonn fejn jaħżen il-ħwejjeġ għal ftit ġranet għaliex ma kellux fejn;*

   d. *Illi l-esponenti li qatt ma żammew lura fejn tidħol il-karita', aċċettaw li jħallu lill-konvenut jagħmel użu mill-ħanut tagħhom għal dan l-iskop,*

iżda għalkemm dan kellu jkun biss għal ftit ġranet, għaddew ġimgħat u xhur sħaħ. Wara illi l-konvenut mela l-ħanut bil-ħwejjeġ, u stenna biex jagħmilhom soror sabiex ikunu jistgħu jiġu stivati aħjar, dejjem iġebbed għal aktar żmien mal-esponenti, u eventwalment tgħabba l-container li presumibilment intbagħat l-Eġittu mill-konvenut b'dawn l-istess ħwejjeġ, għalkemm l-esponenti Joseph Quattromani talab lill-konvenut biex jirritornalu ċ-ċwievet tal-ħanut għaliex l-iskop li għalih kien ħallih jagħmel użu minnu kien wasal fi tmiemu, il-konvenut reġa' beda jimla l-ħanut bil-ħwejjeġ u ma riedx joħroġ mill-ħanut;

e. *Illi f'dan l-istadju, il-konvenut qal lill-esponenti Joseph Quattromani illi l-Caritas kienu qegħdin jgħaddulu l-flus sabiex ikun jista' jikri l-ħanut mingħand l-esponenti, u għalkemm Joseph Quattromani qallu illi kellu bżonn jieħu l-ħanut lura għall-użu tiegħu, wara ħafna biki u talb minn naħa tal-konvenut, li ssupplikah sabiex jikrilu l-ħanut, dan ikkonvinċih illi jħallih jagħmel użu mill-ħanut għal ftit żmien aktar, bil-kundizzjoni pero illi kellu jiġi iffirmat kuntratt ta' kiri ladarba l-konvenut kien dispost u tant insista illi jikri dan il-ħanut;*

f. *Illi l-esponenti kienu disposti illi għal finijiet dejjem li jagħmlu karita', li jikru l-ħanut lill-konvenut, li dak iż-żmien minħabba l-kobor tiegħu kien iġib kera ta' €50,00 (ħamsin Ewro) kuljum, għal kera ferm inferjuri, ossia €1,200 (elf u mitejn Ewro) għall-ewwel sitt xhur, imbagħad Euro 10 (għaxar Ewro) kuljum u jiżdiedu b'€5 (ħames Ewro) kull darba u minn żmien għal żmien sakemm jilħqu €25 (ħamsa u għoxrin Ewro) kuljum. Għalkemm dan il-ftehim propost kien ser ikun wieħed ferm favorevoli għall-konvenut, u l-esponenti kienu mingħalihom li b'dan it-tip ta' kirja baxxa, huma kienu qegħdin jgħinu lill-Caritas, baqa' ma ġie iffirmat l-ebda ftehim ta' kera, u qatt ma tħallset xi kera lill-esponenti;*

g. *Illi fil-frattemp, il-konvenut kien qiegħed jagħmel użu mid-dawl u l-ilma u jtella' mijiet ta' Ewro f'kontijiet – dawn is-servizzi kienu kollha jitħallsu mill-esponenti mingħajr ebda kontribuzzjoni da parti tal-konvenut;*

h. *Illi l-esponenti baqgħu dejjem jitolbu lill-konvenut joħroġ mill-fond in kwistjoni u jirritorna ċ-ċwievet, stante illi ma kinux ser jibqgħu jittolleraw illi l-konvenut jkompli jokkupa l-proprjeta' tagħhom. In oltre bdew jiddubitaw kemm kien minnu dak li qalilhom il-konvenut, ossia li kien qiegħed jagħmel dan kollu għall-karita' u bdew jibżgħu li dan kien gidbilhom biex ikun jista' jidħol ġol-proprjeta' tagħhom mingħajr ebda titolu ta' kera u ma joħroġ qatt minn hemm;*

i. *Illi sussegwentement, il-konvenut qal lill-esponenti li kellu ħabib sinjur ċertu Gamal Reiz Shokralia li kien lest li jixtri il-ħanut mingħand l-esponenti u jħalli lill-konvenut ġo fih – il-konvenut ħa lill-esponenti għand l-avukat tiegħu dak iż-żmien Avv Andre Borg sabiex l-esponenti Joseph Quattromani jiffirma li ċertu Gamal Reiz Shokralia kien qiegħed jitlob entry visa to Malta for business purposes with Mr Joe Quattromani. Lil dan Gamal pero, l-esponenti Joseph Quattromani ma rah u ltaqa' miegħu qatt u ma sar l-ebda bejgħ u/jew konvenju ma' din il-persuna;*

j. *Illi wara li ma ġara xejn minn dak li kien qal il-konvenut, il-konvenut l-ewwel ivvinta li missier il-mara tiegħu kien ser jixtri l-ħanut, imbagħad fis-sena 2023, meta kien diġa intalab b'mod uffiċjali sabiex jiżgombra mill-ħanut, il-konvenut ivvinta illi kien mar il-Bank u qal lill-esponenti li kif bintu tagħlaq 16-il sena, ikun jista' jissellef il-flus f'isem it-tifla biex jixtri l-ħanut hu. Minn dan kollu baqa' ma avvera ruħu xejn;*

k. *Illi fil-frattemp il-konvenut baqa' jokkupa il-ħanut proprjeta' ta' l-esponenti mingħajr ebda titolu, inkluż mingħajr ebda titolu ta' kera, u kontra l-volonta' tal-esponenti li talbuh kemm-il darba jiżgombra mill-fond u jirritorna ċ-ċwievet lilhom, bir-riżultat li l-esponenti ġew mċaħħda mid-dritt tal-proprjeta' tagħhom u mill-użu tiegħu;*

l. *Illi għalkemm l-esponenti interpellaw lill-konvenut sabiex jiżgombra minn dan l-istess fond, anki permezz ta' ittra uffiċjali numru 1978/2022 (**Dok C**), dan baqa' inadempjenti u għadu jokkupa l-fond sal-ġurnata tal-lum mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;*

m. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża sabiex il-konvenut jiġi ordnat jiżgombra mill-fond di proprjeta' ta' l-atturi konjuġi Quattromani;*

n. *Illi sa fejn jafu l-esponenti, fil-każ odjern jirrikorru l-kweżiti li trid il-liġi sabiex din il-kawża tiġi mismugħa u deċiża bil-proċedura sommarja speċjali u li l-konvenuti m'għandhom l-ebda eċċezzjonijiet validi x'jagħtu f'dina l-kawża;*

o. *Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li l-konvenut għandu jiġi kkundannat sabiex jiżgombra mill-fond urban, ossia il-ħanut bla numru u bla isem li jinsab fl-elevated ground floor level formanti parti minn blokk ta' appartamneti magħruf bħala Durell Court ġewwa Triq Barnaba, San Pawl il-Baħar, di proprjeta' tal-atturi Joseph u Maria konjuġi Quattromani, stante li l-konvenut qiegħed jokkupa l-istess fond mingħajr titolu valid fil-liġi u billi jokkorru l-elementi meħtieġa skont l-Artikolu 167 et seq tal-Kap 12, din il-kawża għandha tinstema' u tinqata' bil-proċedura sommarja speċjali;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tisma' din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-Artikolu 167 et seq tal-Kap 12;*

ii. *Tikkundanna lill-konvenut sabiex jiżgombra mill-fond urban ossia il-ħanut bla numru u bla isem jinsab fl-elevated ground floor level formanti parti minn blokk ta' appartamenti magħruf bħala Durell Court ġewwa Triq Barnaba, San Pawl il-Baħar stante li qegħdin* (sic) *jokkupah mingħajr titolu validu fil-liġi u dan entro terminu qasir u perentorju li għandu jiġi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti;*

iii. *Konsegwentement in vista tat-tieni talba, tordna illi l-konvenut jirritorna lill-esponenti ċ-ċwievet ta' l-istess fond urban ossia il-ħanut bla numru u bla isem jinsab fl-elevated ground floor level formanti parti minn blokk ta' appartamenti magħruf bħala Durell Court ġewwa Triq Barnaba, San*

Pawl il-Baħar, u dan entro terminu qasir u perentorju li għandu jiġi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 1978/2022 u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-istanti kontra l-konvenut li huwa minn issa inġunt għas-subizzjoni.

Il-Qorti

4. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat ta' Joseph Quattromani u martu Maria Magdalena Quattromani datat ħmistax (15) ta' Marzu 2024, u d-dokumenti annessi miegħu;

5. Reġgħet rat id-digriet tagħha stess tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2024 illi permezz tiegħu appuntat il-kawża għas-seduta tat-Tlieta, disgħa (9) t'April 2024, b'ordni lill-konvenut sabiex jidher f'dik il-ġurnata u jwieġeb għat-talba tal-atturi, u, fin-nuqqas, il-Qorti tgħaddi sabiex tiddeċiedi minnufih il-kawża billi tilqa' t-talbiet tal-atturi;

6. Rat illi l-intimat ġie notifikat bir-rikors ġuramentat u l-avviż tas-smigħ bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni nhar it-tmintax (18) ta' Settembru 2024;

7. Rat illi, waqt is-seduta tal-erbgħa (4) t'Ottubru 2024, il-konvenut, debitament notifikat, imsejjaħ diversi drabi baqa' ma deherx;

8. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrent **Joseph Quattromani** waqt is-seduta tal-erbgħa (4) t'Ottubru 2024;

9. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-sentenza;

10. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

11. Din il-Qorti semgħet lir-rikorrent Joseph Quattromani jikkonferma bil-ġurament tiegħu illi l-fond mertu tal-kawża odjerna għadu fil-pussess tal-konvenut u ingombrat bl-affarijiet tiegħu, kif ukoll illi ċ-ċavetta għadha ma ġietx ritornata mill-konvenut lir-rikorrenti;

12. Finalment, din il-Qorti rat illi l-konvenut, debitament notifikat, la attenda għas-seduta illi fiha ssejjaħ ir-rikors odjern, u lanqas bagħat rappreżentant legali sabiex jassistih, b'dana illi la oppona għat-talbiet rikorrenti u lanqas ta prova illi fil-fehma tal-Qorti setgħet kienet biżżejjed biex juri illi għandu eċċezzjonijiet *prima facie* xi jġib kontra l-mertu tal-azzjoni;

13. **Għaldaqstant <u>it-tieni talba dedotta fir-rikors ġuramentat tirriżulta pruvata</u> u sejra tintlaqa';**

14. **Konsegwentement <u>sejra tintlaqa' wkoll it-tielet talba</u> tar-rikorrenti.**

Decide

15. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante illi ġiet sorvolata;

(ii) **<u>Tilqa</u>'** t-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-konvenut sabiex jiżgombra mill-fond urban ossia l-ħanut bla numru u bla isem li jinsab fl-elevated ground floor level formanti parti minn blokk t'appartamenti magħruf bħala Durell Court ġewwa Triq Barnaba, San Pawl il-Baħar, stante li qed jokkupah mingħajr titolu fil-liġi, u dan fi żmien **<u>xahar</u>** mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat;

(iii) **<u>Tilqa</u>’** t-tielet talba tar-rikorrenti u tordna lill-konvenut jirritorna lir-rikorrenti ċ-ċwievet tal-istess fond fi żmien **<u>ġimgħa</u>** minn meta jiskadi t-terminu illi fih il-konvenut qiegħed jiġi ordnat jiżgombra l-fond mertu tal-kawża odjerna.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 1978/2022, a karigu tal-konvenut Ibrahim El Shimi.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur