QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Dsatax (19) ta' Novembru 2024

Rikors Numru 377/2024 FDP

Fl-ismijiet

Francis Micallef (K.I.: 374552M) u Micfra Developments Limited (C-25036)

VS

Mohamed Jemal Muktar (K.l.: 74212A) u Dr Natassja Gouder u l-PL Marie Claire Bartolo, maħtura b'digriet tas-26 ta' Lulju 2024 bħala Kuraturi Deputati biex jirrappreżentaw is-subinkwilini mhux magħrufa

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 9 ta' April 2024, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti Francis Micallef huwa sid l-appartament numru erbgħa (4) fil-blokk t' appartamenti magħruf bl-isem 'Escurial', Triq l-Ibħra, San Pawl il-Baħar, liema appartament ġie akkwistat mill-istess rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' xiri datat sebgħa (7) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija, sebgħa u disgħin (1997) fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis, kopja ta' liema kuntratt qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dok FM 1";*

   2. *Illi s-soċjeta' rikorrenti Micfra DevelopmentsLimited hija l-propjetarja tal-fond ossia id-dar numru mitejn u sbatax (217) u bla isem, Triq il-Ħamsa u Għoxrin ta' Jannar, f'Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar liema propjeta' ġiet akkwistata mill-istess soċjeta' rikorrenti permezz ta'*

kuntratt ta' xiri datat ħamsa u għoxrin (25) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa', kopja ta' liema kuntratt qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dok FM 2";

3. *Illi għal kull buon fini, qed jiġi eżebit ukoll dokument li jikkjarifika li r-rikorrent Francis Micallef huwa l-uniku sid benefiċċjarju tas-soċjeta' rikorrenti "Micfra Developments Limited'. (Estratt mill-Malta Business Registry hawn anness u mmarkat bħala "Dok FM 3");*

4. *Illi ġie inizjalment diskuss mir-rikorrent Francis Micallef, f'ismu personali kif ukoll bħala rappreżentant tas-soċjetá rikorrenti, u l-intimat il-possibilitá li dawn iż-żewġ propjetajiet su ċitati jiġu mikrija mill-istess intimat lil terzi persuni bl-intenzjoni li r-rikorrenti Francis Micallef jkun mogħti l-kumpens dovut mill-intimat;*

5. *Illi matul dawn id-diskussjonijiet ir-rikorrenti Francis Micallef ta' lill-intimat aċċess bla restrizzjonijiet għaż-żewg proprjetajiet sabiex jiġu evalwati interament, jara jekk iridx isir xi xogħol u jkun jista' jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet riġward il-kirja tal-propjetajiet su ċitati;*

6. *Illi dawn id-diskussjonijiet mhux talli qatt ma waslu għal kuntratt ta' kera jew kwalunkwe għamla ta' kuntratt ieħor iffirmat bejn il-partijiet, talli lanqas qatt ma intlaħaq ftehim u finalment id-diskussjonijiet li kien hemm bejn ir-rikorrenti u l-intimat spiċċaw fix-xejn;*

7. *Illi minkejja s-suespost, l-intimat żamm iċ-ċwievet tal-proprjetajiet in kwistjoni u hu stess beda' jirrisjedi fil-garaxx tal-propjeta' bl-indirizz numru mitejn u sbatax (217) u bla isem, fit-triq il-Ħamsa u Għoxrin ta' Jannar, f'Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar, u apparti minn hekk, beda' wkoll jissulloka partijiet taż-żewġ proprjetajiet in kwistjoni lil terzi mingħajr ebda dritt fuq dawn iż-żewġ proprjetajiet;*

8. *Illi ġaladarba ma ġie ffirmat l-ebda kuntratt li jagħti permess lill-intimat jagħmel dan kollu, huwa evidenti li l-intimat stess qiegħed jokkupa - garaxx mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u jsegwi wkoll li anke s-sullokazzjoni li saret mil-intimat lill-terzi hija irregolari stante li qatt ma ingħata permess, la bil-fomm u lanqas bil-miktub lil-intimat sabiex jissulloka xi parti mil-proprjetajiet su ċitati.*

9. *Illi addizzjonalment, l-intimat, waqt li kien qiegħed jokkupa dawn il-propjetajiet mingħajr kunsens, naqas milli jħallas kumpens jew jagħmel xi forma ta' pagament lir-rikorrenti;*

10. *Illi, għaldaqstant ir-rikorrenti potenzjalment tilfu qliegħ monetarju importanti sakemm dawn il-propjetajiet kienu okkupati b'mod illeċitu u rregolari mill-intimat u mit-terzi li daħħal hu stess b'mod abbużiv;*

11. *Illi r-rikorrenti Francis Micallef f'ismu personali kif ukoll bħala direttur u rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti Micfra Developments Limited*

għamel diversi attentati biex jinforma lill-intimat biex joħroġ u jiżgombra lit-terzi l-oħra mill-propjetajiet in kwistjoni u dan tal-aħħar baqa' inadempijenti lejn din ir-rikjesta tar-rikorrenti;

12. *Illi r-rikorrenti Francis Micallef jaf b'dawn il-fatti fuq esposti personalment u qiegħed jikkonferma dan kollu bil-ġurament tiegħu u bl-affidavit hawn anness u mmarkat bħala 'Dok FM 4';*

13. *Illi ir-rikorrenti qed jitolbu għar-rikonoxximent tad-dritt għar-restituzzjoni tal-fondi tagħhom stess ġaladarba, kif gie spjegat, l-intimat m'għandu l-ebda titolu fuq il-propjetajiet surreferiti minħabba li ma kien hemm l-ebda kuntratt jew xi forma ta' qbil iffirmat bejn il-partijiet li ppermetta lill-intimat jhix u jdaħħal terzi persuni ġewwa l-fondi tar-rikorrenti u m'għandu l-ebda difiża x'jagħti kontra t-talba tar-rikorrenti. Għalhekk jirriżulta li jeżistu l-elementi kollha rikjesti mil-liġi sabiex din il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-Artikolu 167 et sequitur tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

14. *Illi għalhekk, ir-rikorrenti kellhom jirrikorru għal dawn il-proċeduri odjerni.*

Għaldaqstant, jgħid l-intimat għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kull dikjarazzjoni spettanti lilha skond il-liġi, taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. *TILQA' t-talba tar-rikorrenti u tgħaddi għas-sentenza bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża skont l-Artikolu 167 et sequitur tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *TORDNA l-iżgumbrament tal-intimat flimkien ma' terzi mill-propjetajiet bl-indirizzi ossia l-appartament numru erbgħa (4) fil-blokk ta' appartamenti magħruf bl-isem 'Escurial', Triq Ibħra, San Pawl il-Baħar u d-dar numru mitejn u sbatax (217) u bla isem, Triq il-Ħamsa u Għoxrin ta' Jannar, f'Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar rispettivament fi żmien qasir u perentorju, li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti;*

3. *TILLIKWIDA is-somma dovuta mill-intimat lir-rikorrenti bħala kumpens;*

4. *TIKKUNDANNA l-intimat iħallas is-somma hekk likwidata bl-imgħax skond il-liġi sad-data tal-pagament effettiv.*

Bl-Ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-intimat in subizzjoni.

2. Rat id-dokumentazzjoni eżebita, inkluż l-affidavit ta' Francis Micallef a fol 18 tal-proċess.

3. Rat illi fit-12 ta' April 2024 il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għad-9 ta' Mejju 2024.

4. Rat illi l-intimat Jamar Muktar Mohammed ġie notifikat bl-affissjoni fis-6 ta' Ġunju 2024 ġewwa l-Għassa tal-Pulizija u l-Kunsill Lokali ta' San Pawl il-Baħar (fol 20), bil-

pubblikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Ġunju 2024 (fol 23) u fil-gazzetti The Malta Independent tat-28 ta' Ġunju 2024 (fol 36) u ll-Orizzont tad-29 ta' Ġunju 2024 (fol 37).

5. Rat illi, wara rikors għal dan il-għan, fis-26 ta' Lulju 2024, ġew nominati Dr Natassja Gouder u l-PL Marie Claire Bartolo, bħala kuraturi deputati għas-subinkwilini mhux magħrufa. (fol 38)

6. Rat illi fis-27 ta' Settembru 2024, ġew notifikati l-Kuraturi Deputati. (fol 52)

7. Rat illi fis-7 ta' Novembru 2024, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tgħaddi għas-sentenza.

8. Rat illi fis-7 ta' Novembru 2024, il-Qorti ddifferiet il-kawża għas-sentenza għall-14 ta' Novembru 2024.

9. Rat illi fil-11 ta' Novembru 2024, il-Kuraturi Deputati daħħlu eċċezzjonijiet fejn qajmu s-segwenti difiżi:

    1. *Illi fl-ewwel lok, l-esponenti tissottometti illi m'hijiex edotta mill-fatti tal-każ u li jeħtieġ li tingħata l-informazzioni mir-rikorrenti sabiex tkun tista' tikkomunika mal-individwi li allegatament qed jirrisjedu fil-fond de quo;*

    2. *Illi in subsidium jiġi rilevat ukoll li mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti qiegħed jabbuża b'mod flagranti mill-istitut tal-kuraturi ad litem stante li l-allegati pussessuri de facto tal-fond de quo la huma assenti u lanqas mejtin ai termini tal-Artiklu 929 tal-Kap. 12 u allura huma faċilment riskontrabbli stante li l-indirizz tar-residenza tagħhom hu magħruf u għalhekk ir-rikorrenti għandu jsejjaħ fil-kawża lill-istess persuna jew persuni.*

    3. *Illi fil-fatt, l-istess rikorrenti jammetti fil-ħdax-il premessa tiegħu li l-pussessur tal-fond baqa' inadempjenti għat-talbiet magħmula lilu biex jiżgombra, liema ammissjoni tinneċessita li r-rikorrenti jaf min hu t-terz pussessur;*

    4. *Illi fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti m'għandu ebda relazzjoni mal-kurat tal-esponenti stante li jirriżulta mir-rikors stess li l-unika relazzjoni li għandu r-rikorrenti hija ma' Jemal Muktar Mohamed, u li r-relazzjoni allegata hija bejn l-imsemmi Mohammed u l-kurat. B'hekk m'hemm ebda relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrenti u l-kurat u għaldaqstant il-kurat m'huwiex leġittimu kuntradittur;*

    5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk il-Qorti kellha momentarjament ssib li hemm relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrenti u l-kurat, għandu jirriżulta li kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-kurati għandhom titolu validu fil-liġi kif del resto ammess mill-istess rikorrenti meta jirreferi ghall-kurati bħala "subinkwilini" u anke jsemmi diversi drabi l-kunċett ta' sullokar. Illi għalkemm jista' jagħti l-każ li m'hemmx skrittura lokatizzja viġenti, m'hemm xejn x'jindika li ma hemmx titolu prekarju fuq il-fond de quo, fil-*

fatt fid-disa' premessa tiegħu, l-istess rikorrenti qed jilmenta li ma rċeviex pagament għall-okkupazzjoni;

10. Rat illi fl-14 ta' Novembru 2024, il-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza in vista ta' tali eċċezzjonijiet.

11. Rat illi fl-14 ta' Novembru 2024, ir-rikorrent għarraf lill-Qorti illi, minkejja illi ma kienx għadu ġie notifikat bl-eċċezzjonijiet, wara illi ħa konjizzjoni tagħhom seduta stante, kien qiegħed iċedi l-kawża fil-konfront tas-subinkwilini mhux magħrufa, u għalhekk fil-konfront tal-Kuraturi Deputati.

12. Rat illi fl-14 ta' Novembru 2024, ġew ċeduti l-proċeduri odjerni fil-konfront tas-subinkwilini mhux magħrufa, u għalhekk fil-konfront tal-Kuraturi Deputati.

13. Rat illi fl-14 ta' Novembru 2024, ir-rikorrent talab lill-Qorti sabiex tipproċedi bil-kawża odjerna fil-konfront ta' l-intimat Jemal Muktar Mohammed.

14. Rat illi għalhekk il-kawża ġiet differita għas-sentenza għad-19 ta' Novembru 2024.

Ikkunsidrat

15. Rat illi l-proċeduri odjerni qed jiġu deċiżi bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża skond l-Artikolu 167 et seq tal-Kap 12.

16. Rat illi l-intimat Mohammed Jemal Muktar ġie debitament notifikat, kif fuq ġia indikat, iżda ma ppreżenta ebda eċċezzjonijiet.

17. Rat illi fil-proċeduri odjerni, r-rikorrenti qegħdin jitolbu għall-iżgumbrament ta' l-intimat kif ukoll terzi persuni mill-propjetajiet bl-indirizzi ossia l-appartament numru erbgħa (4) fil-blokk ta' appartamenti magħruf bl-isem 'Escurial', Triq Ibħra, San Pawl il-Baħar u d-dar numru mitejn u sbatax (217) u bla isem, Triq il-Ħamsa u Għoxrin ta' Jannar, f'Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar rispettivament.

18. Rat ukoll illi fl-istess proċeduri, ir-rikorrenti qed jitolbu għall-likwidazzjoni ta' kumpens dovut u għall-kundanna ta' ħlas ta' l-istess somma.

19. Rat illi ma nġiebet ebda prova dwar kumpens dovut kif ukoll dwar ħlas illi huwa dovut lir-rikorrenti, u tali talba ma tistax tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 167, stante ill ma hijiex ammont illi huwa ċert, likwidu u dovut, kif tikkontempla l-Liġi.

20. Rat illi, madanakollu, it-talba għall-iżgumbrament kif redatta timmerita illi tiġi kkunsidrata u deċiża a favur tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 167 et seq tal-Liġi, stante illi ġiet debitament ippruvata mid-dokumentazzjoni ippreżentata.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u rat illi l-proċeduri ġew irtirati fil-konfront tas-subinkwilini mhux magħrufa;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti.

Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba kif dedotti u, konsegwentement:

Tordna l-iżgumbrament tal-intimat kif ukoll kull persuna li qed jokkupaw l-propjetajiet hawn imsemmija, mill-propjetajiet bl-indirizzi ossia l-appartament numru erbgħa (4) fil-blokk ta' appartamenti magħruf bl-isem 'Escurial', Triq Ibħra, San Pawl il-Baħar u d-dar numru mitejn u sbatax (217) u bla isem, Triq il-Ħamsa u Għoxrin ta' Jannar, f'Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar rispettivament, u dana fi żmien xahar mil-lum.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku ta' l-intimat għajr għal dawk tal-Kuraturi Deputati, illi għandhom jibqgħu a kariku tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur