MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-25 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 266/2003

Maria Theresa sive Marthese Vella f'isimiha proprio u ghan-nom u in rapprezentanza ta' zewgha Nazzareno Attard

Vs

Jeffrey Azzopardi, Alfred Azzopardi f'ismu proprio u ghan-nom ta' ohtu imsiefra Carmen mart Joseph Vella, Carlo sive Charles Azzopardi u Rosaria Azzopardi

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi b’kuntratt tat-12 ta’ Dicembru 1989 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef hawn anness u mmarkat bhala Dokument A, l-atturi akkwistaw minghand il-konvenuti b’titolu ta’ subemfitewti temporanja ghal wiehed u ghoxrin sena mill-1 ta’ Frar 1990 il-korp ta’ erba` appartamenti minghajr numru maghruf bhala Azzopardi Flats, f’Wilga Street, Paceville, San Giljan, grupp iehor ta’ hames appartamenti 2, 3, 4, 5, 6 maghrufin bl-isem ta’ New Azzopardi flats, Wilga Street, Paceville u zewg appartamenti sottoposti ghall-appartamenti l-ohra fil-livell tat-triq bl-isem Rose u Charles, bl-arja ta’ dan il-blokk li b’kollox ghandu tnax-il appartament u erba` entrati separati f’Wilga Street, Paceville San Giljan bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

Peress illi l-konvenuti obbligaw ruhhom li jikkoncedu b’titolu ta’ subemfitewti temporanja lill-istess atturi l-flat internament numerat bin-numru 1, f’New Azzopardi Flats, Wilga Street, Paceville u dan hekk kif l-istess flat jigi vakat mill-okkupant prezenti u dan ghal perjodu li jkun ghad fadal mill-koncessjoni emfitewtika temporanja ta’ wiehed u ghoxrin sena mill-1 ta’ Frar 1990 bl-istess kundizzjonijiet kif stipulat fil-kuntratt tat-12 ta’ Dicembru 1989 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef hawn anness u mmarkat Dokument A.

Peress illi din il-promessa ta’ koncessjoni emfitewtika temporanja hija naxxenti mill-kuntratt tat-12 ta’ Dicembru 1989 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef:

Peress illi b’sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza Avviz Nru209/96 fl-ismijiet Carlo Azzopardi et vs Mario Rodenas deciza fis-17 ta’ Frar 2003 hawn annessa u mmarkata Dokument B l-okkupant prezenti tal-Flat 1, New Azzopardi Flats, Wilga Street Paceville gie zgumbrat mill-fond imsemmi b’effett mis-17 ta’ Mejju 2003.

Peress illi l-atturi pprezentaw ittra ufficjali fejn interpellaw il-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ghaz-

zmien li fadal minn wiehed u ghoxrin sena mill-1 ta’ Frar 1990 ta’ flat 1 New Azzopardi Flats, Wilga Street, Paceville taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif stipulat fil-kuntratt ta’ emfitwesi temporanja tat-12 ta’ Dicembru 1989 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef hawn anness u mmarkat Dokument A, versu is-subcens annwu u temporanju ta’ Lm929.10 kif rivedibbli ai termini tal-istess kuntratt:

Peress illi l-konvenuti minkejja li gew debitament interpellati biex jersqu ghall-att finali relattiv a tenur tal-konvenju redatt bejn il-partijiet fil-kuntratt tat-12 ta’ Dicembru 1989 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef pero` baqghu inadempjenti:

Jghidu l-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m’ghandiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ghandhom jersqu ghall-publikazzjoni tal-att fianli relattiv skond konvenju inserit f’kuntratt tat-12 ta’ Dicembru 1989 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef fejn obbligaw ruhhom li jikkoncedu taht titolu ta’ emfitewsi temporanja ghal wiehed u ghoxrin sena mill-1 ta’ Frar 1990 il-fond Flat 1, New Azzopardi flats, Wilga Street, Paceville, San Giljan bis-subcens annwu u temporanju ta’ Lm929.10 kif rivedibbli ai termini tal-istess kuntratt dokument A, u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm indikati fl-istess kuntratt:

2. tikundanna lill-konvenuti jersqu ghal-publikazzjoni tal-att finali relattiv skond konvenju inserit f’kuntratt tat-12 ta’ Dicembru 1989 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef Dokument A fejn il-konvenut obbligaw ruhhom li jikkoncedu taht titolu ta’ emfitwesi temporanja ghal wiehed u ghoxrin sena mill-1 ta' Fara 1990 il-fond Flat 1, New Azzopardi flats, Wilga Street, Paceville, San Giljan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif stipulati fil-kuntratt Dokument A esebit fil-process f’jum, hin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti;

3. tinnomina kuraturi deputati biex jirrapresentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att finali;

4. tinnomina Nutar Pubbliku biex jippublika l-att finali relattiv ghal-koncessjoni emfitewtika temporanja ghaz-zmien li fadal minn wiehed u ghoxrin sena mill-1 ta’ Frar 1990 tal-fond Flat 1, New Azzopardi Flats, Wilga Street, Paceville, San Giljan bis-subcens annwu u temporanju ta’ Lm929.10 kif rivedibbli ai termini tal-istess partijiet u kundizzjonijiet kif stipulati f’Dokument A fil-process f’jum, hin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-21 ta’ Frar 2003 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 32 tal-process fejn eccepew:**

Illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-attrici se mai kellha dritt tesebixxi l-obbligazzjoni fi zmien tlett xhur minn dak in-nhar illi gie ivvakat dak il-post mill-inkwilina precedenti u cioe` Sonia Rodenas li mietet fit-2 ta’ Gunju 1995. Ghalhekk ghadda t-terminu tal-promessa tal-koncessjoni enfitewtika.

Illi l-attrici diga ittentat tesegwixxi din l-obligazzjoni bic-citazzjoni 386/96NA fejn kienet inghatat ukoll l-eccezjoni tal-intempestivita tal-presentata tac-citazzjoni liema talba identika sostanzjalment ghal prezenti kienet marret dezerta u iz-zmien ghalhekk ta’ minn meta kellha tigi ikkalkulat t-terminu ghandu jiddekorri mid-dikjarazzjoni guramentata mac-citazzjoni 386/96NA fuq riferita.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti a fol. 33 tal-process;

Rat id-digriet a fol 57;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Fatti

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Francis Micallef tat-tnax (12) ta' Dicembru elf disa` mija disgha u tmenin (1989) il- konvenuti Azzopardi ippromettew u obbligaw ruhhom li jikkoncedu b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lill-attrici Maria Therese sive Marthese Vella gia Attard il-flat internement enumerat numru wiehed (1) fi New Azzopardi Flats f'Wilga Street, Paceville, San Giljan, u dan hekk kif l-istess flat jigi vakat mill-okkupant prezenti. Illi fid-data tal-kuntratt, "l-okkupant prezenti" kienet Sonia Rodenas. Fl-elf disa` mija tnejn u disghin (1992), dahal jghix ma' Sonia Rodenas fl-istess fond binha Mario Rodenas, li kien issepara minn martu, flimkien ma' ibnu minuri. Sonia Rodenas mietet fit-2 ta' Gunju, 1995.

Fil-11 ta' Awissu, 1995 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenuti (ara fol 59) fejn wara li ddikjaraw li kienet avverat ruhha il-kondizzjoni stipulata fil kuntratt tat-12 ta' Dicembru 1989 talbuhom biex jaddivjenu ghal kuntratt ta' sub koncessjoni emfitewtika.

Imbaghad fis-sitta (6) ta' Frar elf disa` mija sitta u disghin (1996) l-atturi ipprezentaw kawza fl-istess ismijiet bhall-kawza odjerna u bin-numru 386/96 NA (l-atti ta' din il-kawza jinsabu allegati mal-atti tal-kawza odjerna) fejn talbu illi l-konvenuti jigu ordnati jersqu ghall-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja. Din il-kawza giet dezerta.

Fil-1996 il-konvenuti Azzopardi ukoll ghamlu kawza ghall-izgumbrament ta' Mario Rodenas mill-fond mertu tal-kawza odjerna. Il-kawza ghall-izgumbrament giet deciza mill-Qorti tal-Appell fis-sbatax (17) ta' Frar elfejn u tlieta (2003) u Mario Rodenas irritorna c-cavetta tal-post lura lill-konvenuti fi zmien tliet xhur wara.

KONTESTAZZJONI

L-atturi qed jikkontendu li f'dan il-kaz l-appartament gie "vakat" biss meta nghatghet definitivament il-kawza mill-Qorti ta' l-Appell kontra Mario Rodenas u ghalhekk l-atturi setghu jifthu dina l-kawza biex il-konvenuti jersqu ghall kuntratt finali biss wara dina d-data.

Il-konvenuti jissottomettu li l-ftehim ma kienx li huma kellhom jghaddu l-post bil-*vacant possession*, imma kienu intrabtu biss li jersqu ghall kuntratt finali meta l-flat jigi vakat mill-"okkupant prezenti", li kienet Sonia Rodenas u mhux Mario Rodenas. Inoltre dan diga gie rikonoxxut mill-atturi meta huma ghamlu l-ittra ufficjali ta' Awissu 1995 u l-kawza li pprezentaw sussegwentement.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi fil-kawza 386/96NA li l-atturi kienu pprezentaw qabel dina l-kawza, u li tinsab allegata mal-kawza odjerna, l-atturi kienu ikkonfermaw fid-dikjarazzjoni guramentata taghhom *"...2. Illi l-persuna li kienet tabita fil-flat imsemmi llum mietet u ghalhekk avverat ruhha il-kondizzjoni stipulata fil-kuntratt.... 4. Illi l-istanti ghandha informazzjoni illi l-flat fuq imsemmi, qieghdin prezentement jokkupawh persuni minghajr ebda titolu fil-ligi..."*

Illi ghalhekk jirrizulta illi meta fethu l-kawza 386/96NA, l-atturi kienu jafu illi l-appartament in kwistjoni ma kienx vakanti u kienu jafu illi kien qieghed jghix fil-fond Mario Rodenas. Minkejja dan, dak iz-zmien huma kienu hassew, anzi halfu illi kienet avverat ruhha il-kondizzjoni tal-kuntratt u cioe illi l-fond kien gie vakat mill-okkupant prezenti. L-atturi ma jistghux jargumentaw illi ma kienux jafu dwar Mario Rodenas u li kien ghalhekk li hasbu illi avverat ruhha il-kondizzjoni tal-kuntratt.

L-atturi kienu mhux biss ikkonfermaw dana meta ghamlu l-ittra ufficjali ta Awissu 1995 imma anke meta pprezentaw ic-citazzjoni biex il-konvenuti jersqu ghall att finali.

Illi ladarba l-atturi kienu qablu illi l-kondizzjoni tal-kuntratt avverat ruhha mal-mewt ta' Sonia Rodenas, huma kellhom juzaw ir-rimedju li taghtihom il-ligi fit-terminu koncess mil-ligi skond l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan it-terminu kellu jibda jghodd mal-mewt tal-okkupant tal-fond.

Il-Qorti ma tistax illum taccetta l-interpretazzjoni li l-atturi qed jaghtu meta jghidu illi l-kondizzjoni tal-kuntratt avverat ruhha meta gie zgumbrat l-okkupant tal-fond Mario Rodenas bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, meta qabel kienu qed jghidu li l-kondizzjoni avvertat ruhha meta mietet Sonia Rodenas.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Prevja li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti
Tichad it-talbiet attrici
Bl-ispejjez kontra taghom.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------