LOKAZZJONI MINN KO-POSSESSURI

ART 1527 – KAP 16

TERMINU TA' XAHREJN BIEX ISSIR L-AZZJONI

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 29 ta' Mejju 2001

Kawza Numru: 37
Citazzjoni Numru: 785/99/RCP

Edward Stilon u Stephanie Stilon

vs

Anthony Mizzi u Carmelo Micallef (Contractors) Limited

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma l-proprjetarji ta' nofs indiviz tal-*lower basement* bla numru u bla isem li huwa accessibbli minn' '*drive-in*' accessibbli minn Triq Clare Engel, Ta' Giorni, limiti ta' San Giljan u li jinsab sottopost ghal proprjeta' tal-atturi u tas-socjeta konvenuta Carmelo Micallef (Contractors) Limited (ara Dok "A" ghat-titolu u anki ghal deskrizzjoni iktar ezatta);

Illi s-socjeta konvenuta Carmelo Micallef (Contractors) Limited hija proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor tal-*lower basement* deskritt fl-ewwel premessa;

Illi Carmelo Micallef (Contractors) Limited kkoncediet, b'titolu ta' lokazzjoni, "parti jew ossija nofs" l-imsemmija *lower basement* lil Anthony Mizzi minghajr il-kunsens tal-atturi (ara Dok "B") ;

Illi l-atturi skoprew din il-lokazzjoni fl-4 ta' Marzu 1999 minghand il-likwidaturi tas-socjeta konvenuta Carmelo Micallef (Contractors) Limited;

Illi l-atturi ghandhom interess li l-imsemmija koncessjoni, b'titolu ta' lokazzjoni, ta' l-imsemmi fond, tigi annullata;

Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi a tenur tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-izgumbrament tal-konvenut Anthony Mizzi, u fil-fehema ta' l-atturi, l-konvenuti

m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu ghat-talba tal-istess atturi.

L-istess atturi ghalhekk talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex dina l-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddispensa bis-smiegh tal-kawza skond id-disposizzjonijiet tal-Art. 167 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) u dan in vista tad-deposizzjoni guramentata tal-atturi annessa bhala dokument "C":

2. Tannulla l-koncessjoni, b'titolu ta' lokazzjoni, ta; "parti jew ossija nofs tal-*lower basement* bla numru u bla isem li huwa accessibbli minn *drive-in* accessibbli minn Triq Clare Engel, Ta' Giorni, limiti ta' San Giljan u li jinsab sottopost ghal proprejeta tal-atturi u tas-socjeta kovenuta Carmelo Micallef (Contractors) Limited (kif deskritt aktar dettaljament f' Dok "A") maghmula mis-socjeta konvenuta Carmelo Micallef (Contractors) Limited lil Anthony Mizzi;

3. Konsegwentement tordna l-izgumbrament ta' Anthony Mizzi mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju kif iffissat minn dina l-Qorti.

B'riserva ta' kull azzjoni u dritt iehor spettanti lill-attur kemm kontra Carmelo Micallef (Contractors) Limited kif ukoll kontra Anthony Mizzi, u bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu sa minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 4 sa 11 tal-process;

Rat in-nota tas-socjeta` konvenuta tal-4 ta' Mejju 1999 (fol 15 tal-process).

Rat il-verbal tal-31 ta' Mejju 1999 fejn il-Qorti wara li rat l-Artikolu 167 tal-Kap 12 u wara li kkonsidrat illi t-talba ghad-dikjarazzjoni ta' nullita tal-lokazzjoin mhix wahda mill-ipotezijiet kontemplati fl-istess Artikolu cahdet it-talba ghas-smiegh tal-kawza a tenur tal-precitat Artikolu w ordnat li l-kawza ssir fil-kors normali taghha u tat 20 jum zmien lill-konvenuti biex jipprezentaw in-Nota tal-eccezzjonijiet taghhom. Il-kawza giet differita ghall-20 t'Ottubru 1999 ghan-notifika tas-socjeta` konvenuta w okkorrendo ghan-Nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat li s-socjeta` konvenuta giet notifikata fid-19 t'April 1999 u baqghet ma pprezentat l-ebda nota ta' eccezzjonijiet u ghalhekk baqghet kontumaci, anzi prezentat nota tramite l-likwidaturi ta' l-istess socjeta` fejn qablu mal-fatti dedotti fl-istess dikjarazzjoni u citazzjoni attrici.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Antonio Mizzi tal-10 ta' Gunju 1999 (fol 23 tal-process) fejn eccepixxa:

1. Illi l-azzjoni attrici hija perenta peress illi ma saritx fi zmien xahrejn kif stipulat fl-artikolu 1527 tal-Kodici Civili (Kap 16).

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol 24 tal-process.

Rat il-verbal tal-20 t'Ottubru 1999 fejn il-kawza giet differita ghall-21 ta' Frar 2000 ghan-notifika tas-socjeta` konvenuta.

Rat il-verbal tal-21 ta' Frar 2000 fejn il-Qorti ordnat lill-konvenut Antonio Mizzi biex jipprezenta l-provi tieghu dwar l-unika eccezzjoni tieghu, dik cioe` li l-azzjoni tal-atturi tinsab perenta bil-procedura tal-affidavit, u ddiferiet il-kawza ghal dan l-iskop ghat-22 ta' Marzu 2000.

Rat il-verbali tat-22 ta' Marzu 2000, tat-28 t'April 2000, tat-23 ta' Gunju 2000, tad-29 ta' Novembru 2000 fejn din il-kawza bdiet tigi mismuha minn din il-Qorti kif prezentament ippresjeduta, inghata digriet tal-affidavits lill-konvenut ta' 40 jum u Dr George Abela ghall-istess iddikjara li hlief ghall-affidavits ma jkollux aktar provi. Il-kawza giet differita ghall-kontro-ezami jekk ikun il-kaz u finali trattazzjoni ghas-27 ta' Frar 2001.

Rat in-nota tas-7 ta' Frar 2001 ta' Carmelo Micallef (Contractors) Limited.

Rat il-verbal tas-27 ta' Frar 2001 fejn Dr George Abela ghall-konvenuti ddikjara li m'ghandux provi izjed xi jressaq f'dan l-istadju u li l-kawza tista' tibqa' ghas-sentenza bil-fakolta ta' noti. L-atturi u Dr H Mizzi msejhin diversi drabi baqghu ma dehrux. Il-Qorti laqghet it-talba u akkordat lill-konvenut 40 jum ghall-prezentata tan-nota ta' osservazzjonijiet bil-visto/notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollhom 40 jum biex jirrispondu. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-29 ta' Mejju 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din il-kawza qed issir mill-atturi bhala ko-proprjetarji f'porzjoni ta' nofs indiviz ta' *lower basement* deskritt fic-citazzjoni attrici, fejn qed jallegaw li s-socjeta` konvenuta bhala ko-proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor ta' l-istess *basement*, kriet nofs indiviz ta' l-istess imsemmi *basement* lill-konvenut Anthony Mizzi minghajr il-kunsens taghhom u ghalhekk wara li skoprew din il-lokazzjoni biss fl-4 ta' Marzu 1999 ghamlu din il-kawza sabiex *ai termini* ta' l-**artikolu 1527 tal-Kap 16** jannullaw l-istess lokazzjoni.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-istess atturi huma ko-proprjetarji ta' l-istess *lower basement* kif jirrizulta mill-

kuntratt pubbliku ta' l-1 ta' Lulju 1994 ippublikat min-Nutar Clyde La Rosa Dok 'A' fol 5 u li s-socjeta` konvenuta kriet nofs l-istess *basement* lill-konvenut Anthony Mizzi permezz ta' skrittura privata datata 10 t'April 1998. Mill-istess skrittura ma jirrizultax li l-atturi kienu kompartecipi fl-istess koncessjoni lokatizja.

Illi infatti dan jinsab ikkonfermat mill-affidavit ta' **Edward Stillon** esebit a fol 11 tal-process fejn ukoll ikkonferma li sar jaf bil-lokazzjoni biss fl-4 ta' Marzu 1999 u kif sar jaf b'dan giet istitwita din il-kawza circa xahar wara fis-7 t'April 1999.

Illi din l-informazzjoni l-istess attur sostna li hadha minghand John Sammut u Emanuel Farrugia, likwidaturi tas-socjeta` konvenuta, li min-naha taghhom ma kkontestaw bl-ebda mod dawn il-provi attrici, anzi b'nota tal-4 ta' Mejju 1999 iddikjaraw is-suspetti taghhom dwar il-legalita` tal-istess skrittura ta' lokazzjoni anke minhabba l-fatt li ghalkemm il-valur lokatizju ta' l-istess fond kien ta' circa Lm2000 fis-sena, il-kirja saret ghall-ewwel 10 snin bir-rata ta' Lm100 fis-sena u certament skond huma din il-kirja lanqas saret fl-intress tas-socjeta` konvenuta stess, dan apparti dak li hemm kontenut f'nota ohra tas-socjeta` konvenuta tas-7 ta' Frar 2001.

Illi pero` apparti dawn il-konsiderazzjonijiet dwar il-valur lokatizju ta' l-istess fond, u dwar il-hsara u l-pregudizzju li jista' jsir jew sar lill-kredituri tal-istess socjeta` konvenuta

minhabba l-mod kif giet redatta l-istess skrittura ta' lokazzjoni, jibqa' l-fatt li l-kawza odjerna ma tikkoncernax dawn il-konsiderazzjonijiet, izda l-unika konsiderazzjoni li l-Qorti trid taghmel f'din il-kawza hija biss jekk sarx kiri ta' proprjeta` komuni tal-atturi u s-socjeta` konvenuta minghajr il-kunsens ta' l-istess atturi ko-proprjetarji u jekk tali kawza saritx fit-terminu stabbilit bl-artikolu fuq citat.

Illi kif fuq premess u kif jirrizulta mill-process, ma jirrizultax li l-konvenuti gabu xi forma ta' prova sabiex jikkontradixxu l-istess allegazzjonijiet attrici. Anzi jidher li s-socjeta` konvenuta tramite il-likwidaturi jew stralcarji taghha jaqblu ma l-istess premessi attrici u l-unika kontestazzjoni saret mill-konvenut Anthony Mizzi fejn ecepixxa li l-azzjoni ma saritx f'terminu ta' xahrejn skond l-artikolu 1527 tal-Kap 16. Izda l-istess konvenut Antonio Mizzi ma gab ebda prova biex jissostanzja l-allegazzjonijiet tieghu, anke meta inghata l-opportunita` b'diversi verbali tal-Qorti inkluzi dawk tas-seduti tal-21 ta' Frar 2000, 22 ta' Marzu 2000 u 29 ta' Novembru 2000 sabiex iressaq il-provi tieghu bil-proceduri ta' l-affidavit. Fil-fatt l-istess konvenut baqa' ma ressaq ebda provi u fis-seduta tas-27 ta' Frar 2001 gie dikjarat addirittura li l-konvenuti m'ghandhomx provi u nonostante l-fakolta li jresqu nota ta' osservazzjonjiet, lanqas din ma giet pprezentata.

Illi ghalhekk mill-provi li ghandha quddiema din il-Qorti jirrizulta inkontestat li l-atturi saru jafu biss b'din il-lokazzjoni fl-4 ta' Marzu 1999 tramite l-istess likwidaturi tas-

socjeta` konvenuta li min-naha taghhom b'nota tas-27 t'Ottubru 1999 qablu ma l-istess.

Illi l-**artikolu 1527 tal-Kap 16** jipprovdi li:

"*Il-kiri li jsir minn wiehed mill-kom-pussessuri tal-haga, minghajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-Qorti kompetenti jew minghajr il-kunsens ta' xi wiehed mill-kom-pussessuri l-ohra, jista' fuq talba ta' dan il-kom-pussessur l-iehor, jigi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi zmien xahrejn minn dak in-nhar li dan il-kom-pussessur l-iehor ikun sar jaf b'dak il-kiri.*"

Illi abbazi tal-istess jidher car li t-terminu ta' xahrejn jibda jiddekorri mhux mid-data tal-istess skrittura, izda minn dak in-nhar li l-ko-proprjetarji jew kom-pussessuri jsiru jafu bil-kirja lamentata, u tenut kont tal-fatt li l-atturi f'din il-kawza saru jafu bl-istess skrittura ta' lokazzjoni fl-4 ta' Marzu 1999, jirrizulta li la darba c-citazzjoni odjerna giet prezentata fis-7 t'April 1999, l-azzjoni odjerna giet maghmula fit-terminu preskritt fl-istess **artikolu 1527** u ghalhekk l-eccezzjoni tal-istess konvenut Antonio Mizzi ghandha tigi michuda ghax hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

<u>III. KONKLUZZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut

Antonio Mizzi u fil-kontumacja u fuq ammissjoni tas-socjeta konvenuta, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:

2. Tannulla l-koncessjoni b'titolu ta' lokazzjoni ta' "parti jew ossia nofs" tal-*lower basement* bla numru u bla isem li huwa accessibbli minn *drive in* accessibbli minn Triq Clare Engel, Ta' Giorni, Limiti ta' San Giljan, u li jinsab sottopost ghall-proprjeta` tal-atturi u tas-socjeta` Carmelo Micallef (Contractors) Limited (kif deskritt aktar dettaljatament f'dokument "A"), maghmula mis-socjeta` konvenuta Carmelo Micallef (Contractors) Limited lill-Anthony Mizzi.

3. Konsegwentement tordna l-izgumbrament ta' Anthony Mizzi mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju ta' 21 gurntata mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
29 ta' Mejju 2001.

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
29 ta' Mejju 2001.