MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-21 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 906/1996/1

Marlene Lungaro Mifsud u Eleonora Galea f'isimhom propju u bhala mandatarji ta' ohthom l-assenti Carmelina Alford

Vs

Alfred Fenech u Alfen Trading Company Limited

Il-Qorti.

Preliminari

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

PREMESS illi l-atturI huma sidien tal-fondi ossia hanut numru mija u tmienja (108) u mija u disa' (109) St. Joseph

High Road, Hamun, liema fondi gew ittrasferiti lil Joseph Fenech missier il-konvenut Alfred Fenech b'titolu ta' emferewsi temporanja permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tad-9 ta' Novembru,1959 (Dok.A).

U PREMESS illi b'att pubbliku datat 20 ta' Dicembru 1972 (Dok B) Joseph Fenech assenja u ttrasferixxa lill-konvenut Alfred Fenech l-utile dominju temporanju ta' dawn il-fondi ghar-rimanenti perjodu mill-koncessjoni originali ta' erbgha u tletin (34) sena li bdew jghaddu mid-9 ta' Novembru, 1959.

PREMESS lli bi skrittura ohra din id-darba privata tad-29 ta' Ottubru, 1993, (Dok.C) u cioe' gimgha biss qabel ma' skadiet il-koncessjoni enfitewtika, il-konvenut Alfred Fenech kera dan il-fond lis-socjeta' konvenuta Alfen Trading Co. Ltd, ta' liema socjeta' il-konvenut hu azzjonista principali u dan ghamlu b'qerq peress li kien gie interpellat mill-atturi sabiex ma l-iskadenza tal-koncessjoni originalii hu jivvaka il-fondi.

U PREMESS illi ghalhekk il-konvenuti naqsu li jirritornaw il-fondi bil-pussess vakanti fl-gheluq ta' din il-koncessjoni.

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti, jew min minnhom, ghaliex dina l- Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-koncessjoni enfitewitika temporanja skadiet fid-9 ta' Novembru 1993 skond l-att pubbliku aktar 'il fuq indikat;

2. Tiddikjara illi l-lokazzjoni favur is-socjeta' konvenuta hija irrita u nulla u ma tistax tkun vinkolanti fil-konfront tal-atturi stante li ma saritx taht kundizzjonijiet gusti;

3. Tiddikjara ghalhekk illi s-socjeta' konvenuta qieghda tokkupa u tiddetjeni l-fondi minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

4. Tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jizgombraw mill-istess fondi

fuq imsemmija u jikkunsenjaw lill-atturi c-cwievet u l-accossorji kollha li hemm fihom;

5. Tiddikjarahom responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi minhabba li huma baqghu jokkupaw il-fondi minghajr titolu kif fuq intqal;

6. Tikkundannhom ihallsu lill-atturi dawn id-danni hekk likwidati okkorendo b'opra ta' perit nominandi.

Salv id-drittijiet kollha ghal danni ohra, mid-data ta' l-iskadenza tal-koncessjoni enfirewtika sal-effettiv rilaxx tal-fondi, tal-pussess illegali mill-konvenuti u salvi azzjonijiet ohra mill-atturi f'kaz li fil-fondi in kwistjoni l-konvenuti hallew danni.

Bl-ispejjez inkluz taz-zewg ittri interpellatorji tal-4 ta' Lulju 1993 u tat-12 ta' Ottubru, 1993 kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Alfred Fenech u Alfen Trading Company Limited a fol 18 tal-process fejn eccepew:-**

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kuntratt ta' lokazzjoni tad-29 ta' Ottubru 1993 bejn il-konvenut Alfred Fenech u s-socjeta' konvenuta Alfen Trading Company Limited huwa validu u skond il-ligi stante li sar taht kundizzjonijiet gusti.

2. Illi ghalhekk s-socjeta' konvenuta qieghda tokkupa il-fond 108 u 109 St. Joseph High Road, Hamrun, b'titolu ta' lokazzjoni.

3. Illi l-konvenuti ma huma responsabbli ghall-ebda danni stanti li agixxew fit-termini tal-ligi.

Salvi ecezzjonijiet ohra.

Rat is-sentenza ta' dina l-Qorti a fol 58 li biha laqghet l-ewwel erba' talbiet ta' l-atturi u cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat is-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell a fol 103 li kkonferma s-sentenza tal-Prim Istanza;

Rat id-degriet a fol 117 li biha gie nominat il-Perit Godwin Abela, ai fini tal-hames u sitt talbiet;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit a fol 125;

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Tikkunsidra

Fil-hames talba l-atturi qed jitolbu li l-Qorti tiddikjara lill konvenuti responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi minhabba li l-konvenuti baqghu jokkupaw il-fondi minghajr titolu u fis-sitt talba li tikkundannhom ihallsuhom id-danni hekk likwidati.

L-attrici Marlene Lungaro Mifsud xehdet li l-kuntratt ta’ kera skada fid-9 ta’ Novembru 1993. L-ahhar pagament li kienet irceviet kien dak tac-cens li kien dovut fin 1992, wara qatt ma rceviet kera. Hi qed tippretendi kera bil Lm5 kuljum mid-9 ta’ Novembru 1993 sal-31 ta’ Dicembru 1997 (Lm7,565); ghan 1998, 1999 u 2000 bis- Lm7 kuljum (Lm7,672); u 2001 - 2002 – 2003 bl’ Lm10 kuljum (Lm10,630) - b’kollox Lm25,867. Il-valur tal-kera gie mahdum fuq stimi tal-perit Anthony Fenech Vella Dok MLM1 u MLM2. fol 115 u 116.

Il-konvenut ipprezenta certifikat redatt mill-Perit Joe Zammit a fol 118 et seq. fejn stabilixxa minn naha tieghu li bhala rental value ghal perijodu 1993 – 1997 Lm3.50 per day mentri ghal 1998 - 2003 Lm5.20 per day.

Il-Perit Godwin Abela gie nominat minn dina l-Qorti biex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fondi in kwistjoni ghas snin 1993-2003. Hu rrelata (ara fol 125) u kkonkluda li hu ha l-lokazzjoni tal-fondi in kwistjoni bhala kirja wahda u wara li kkunsidra kull aspett, hareg il-valur lokatizzju annwali ta’

kull sena ghal perjodu 1993 sa 2003 (ara skeda a fol 127). It-total tal-valur lokatizzju ghal perjodu in kwistjoni jammonta ghall **Lm25,108.**

L-attur irremttew ruhhom ghar-rapport (ara fol 130) mentri l-konvenuti eskutew lill Perit (ara fol 132). Il-Perit qal li hu mexa fuq il-kapitalizzazzjoni tal-flus li jiddependi mill valur tal-flus u l-inflazzjoni f'dik is-sena partikolari. Hu kkunsidra l-post bhala li mhux kummercjali pero' li ghandu potenzjal li jista' jkun kummercjali fuq triq principali. Il-fond mhux residenzjali.

L-istitut tal-prova permezz ta' perizija huwa intiz sabiex l-Qorti tkun tista' tistabilixxi fatti rilevanti ghall-mertu ta' kawza illi jkunu ta' natura tali illi jirrikjedu tahrig jew taghlim specjali jew specjalizzat appuntu sabiex jigu determinati.

L-artikolu 681 tal Kap 12 jistabilixxi li l-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. Gie stabilit mill-Qrati taghna li "r-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra" N. Ellul vs Mary Caruana P.A. 28.2.200 u ghandu jigi skartat mill-Qorti meta jkun jidher "sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma fil-kompless kollha tac-cirkostanzi, irragjonevoli" G. Bugeja vs E. Muscat et App 23.6. 1967 L1-1-390 jew jezistu bizzejjed "ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju l-opinjoni teknika lilha sottomessa". P. Grima vs C. Mamo App 29.5.1998

Fil-kaz in ezami ma ngabu ebda ragunijiet gravi u serji ghaliex il-Qorti ghandha tiddipartixxi mill-konkluzzjonijiet raggunti mill-perit.

Il-Qorti, wara li ezaminat il-provi, u wara li rat ir-rapport tal-perit nominat, hija tal-fehma li l-konkluzzjonijiet maghmulin mill-perit huma gusti u korretti u hija tikkondividihom u taghmillhom taghha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tilqa’ il-hames u sitt talbiet attrici
u tikkundanna lill konvenuti ihallsu lill-atturi s-somma ta’ hamsa u ghoxrin elf mija u tmien liri Maltin (Lm25,108)
Bl-imghax mid-data tas-sentenza
U bl-ispejjez kontra l-konvenuti.
Salv id-drittijiet l-ohra spettanti lill atturi.

< Sentenza Finali >

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