MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 1142/2001/1

Lawrence Borg.

-vs-

Grezzju Schembri u Carmen Schembri.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-22 ta' Gunju, 2001 li permezz taghha l-attur ippremetta:

Li l-attur kien ta b'cens temporanju lill-konvenuti l-fond 165, gia 10, Convent Str, Zabbar u meta ntemmet ic-cens il-konvenuti ppretendew li jgeddu l-istess taht titlu ta' kera, u l-partijiet ma setghux jaqblu dawk il-kundizzjonijiet;

Li l-attur, kif ghandu dritt, stenna li l-konvenuti jirripristinaw li l-fond ghall-istat li kien qabel meta gie koncess, u jnehhu kull kostruzzjoni addizzjonali li ghamlu u li fit-tmiem tac-cens temporanju kienet minghajr l-approvazzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar u ghalhekk kontra l-ligi;

Li sussegwentement il-konvenuti ghamlu applikazzjoni, wara l-gheluq ta-cens, u ppresentaw ruhhom daqs li kieku proprjetarji tal-fond, mal-Awtorita' tal-Ippjanar, u dan minghajr il-kunsens tas-sid;

Li l-attur irid li kollox jirripristina ruhu ghall-istat ta' kostruzzjoni kif kien qabel u cioe' meta kien inghatat l-enfitewsi;

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

1. tikkundanna lill-konvenuti li jiripristinaw il-fond 165, gia 10, Convent Str, Zabbar ghall-istat li kien meta kien saret il-koncessjoni enfitewtika, u dan fi zmien qasir u perentorju, u dan billi jnehhu kull kostruzzjoni addizzjonali li ghamlu minghajr il-kunsens tieghu;

2. tiddikjara li l-applikazzjoni maghmula mill-konvenuti ghall-hrug tal-permessi tal-bini hija kontra l-ligi, stante li l-istess konvenuti ma kellhomx il-kunsens tas-sid, u konsegwentement tiddikjara li l-istess permess huwa lesiv ghad-dritt tal-attur, u ghalhekk null u bla effett.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fid-19 ta' Novembru, 2001 li permezz taghha eccepixxew;

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

2. Illi l-eccepjenti kienu intitolati jaghmlu miljoramenti fil-kors ta’ l-enfitewsi kif fil-fatt ghamlu kamra tal-banju u estendew il-kcina.

3. Illi f’kull kaz dawn il-miljoramenti saru bil-kunsens u l-konoxxenza shiha tas-sid, anke jekk ma kienx legalment mehtieg, u dan cirka tlieta jew erbgha u ghoxrin sena ilu.

4. Illi ghalhekk l-ewwel talba attrici hija kemm fattwalment kemm legalment infondata.

5. Illi anke it-tieni talba attrici hija bla bazi billi f’kull kaz il-miljoramenti kienu saru bil-kunsens tal-attur li ghalhekk l-eccepjenti kienu awtorizzati jaghmlu dak kollu mehtieg kemm bhala enfitewsi kemm in vista tal-kunsens tas-sid. L-eccepjenti ma ghamlu xejn bi hsara tad-drittijiet ta’ l-attur, anzi ziedu l-valur tal-fond koncess lilhom.

6. Illi inoltre il-gudizzju mhux integru u ghalhekk it-talbiet tal-attur ma jistghux f’kull kaz jintlaqghu.

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tas-17 ta’ Ottubru, 2005 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat in-nota ta’ l-oservazzjonijiet.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher car mic-citazzjoni l-attur qed jitolbu li l-konvenuti jigu obbligati jirripristinaw il-fond moghti lilhom b'eniftewsi mill-atturi peress li dawn qed jallegaw li saru xi xoghlijiet fil-fond minghajr permessi ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Il-konveuti qed jghidu li huma ghamlu biss kamra tal-banju u estendew il-kcina u kwindi ma ghamlu ebda hsara fil-fond anzi ziedulu l-valur.

L-attur fl-affidavit tieghu a fol 31 tal-process qal li huwa ta l-fond b'enfitewsi lill-konvenuti fl-1978 ghal perjodu ta' ghoxrin sena. Darba gie mistieden jidhol fil-fond u sab li kien tnehha l-gnien u bitha u minflok saret kcina u xi kmamar. Huwa qatt ma ta permess biex isir dan. Dak iz-zmien kien wasal biex jaghlaq ic-cens u ghalhekk meta ghalaq ic-cens il-konvenuti riedu jgeddu l-okkupazzjoni taht titolu ta' kera skond l-Att ta' l-1979 u ma qablux bejnithom dwar il-kondizzjonijiet. Huwa nsista li l-konvenuti inehhu kull kostruzzjoni addizjonali li kienu ghamlu ghax skond hu dawn kienu ta' hsara ghaliex biddlu l-fond minn kif kien. Qal ukoll illi allura l-konvenuti talbu l-permess ta' l-Awtorita' kompetenti wara li kien sar ix-xoghol u ppresentaw ruhhom bhala sidien tal-fond meta fil-fatt ma kinux (Dok JF1 fol 33).

Xehed is-Sur Joseph Farrugia rappresentant ta' l-Awtorita in kwisjtoni illi kkonferma li kienu saru xoghlijiet bla permess u kienet inharget *enforcement notice* u wara saret applikazzjoni mill-konvenuti biex jigi sanzjonat l-izvilupp.

Il-konvenuta xehdet a fol 49 tal-process u qalet li originarjament hi u zewgha hadu l-fond b'enfitewsi fl-1961 u regghu haduh fl-1978 minghand l-istess sid. Qalet li dejjem talbu l-permess minghand l-attur u dan qalilhom *go ahead.* Kull ma ziedu kienu l-kcina u l-kamra tal-banju ghaliex qabel kellhom kcina zghira u ma kellhomx kamra tal-banju. Qalet li d-disgwid inqala' wara u cioe' meta ghalaq it-terminu enfitewtiku u ma ftehmux biex jixru l-fond jew igeddu l-enfitewsi.

Qabel xejn il-Qorti tinnota li l-allegazjoni ta' l-attur li l-konvenuti applikaw biex jigu sanzjonati ix-xoghlijiet bhala sidien hija ghal kollox infondata. Infatti l-applikazzjoni giet iffirmata mill-konvenuta bhala applikanta u qatt bhal sid; anzi d-dokumenti a fol 37 u 38 jindikaw car u tond illi l-konvenuti ndikaw lill-attur bhala sid il-fond lill-istess Awtorita' kompetenti – dak iz-zmien maghurfa bhala Awtorita' ta' l-Ippjanar.

Ma hux kontestat li x-xoghlijiet in kwistjoni saru meta l-konvenuti kienu qed jokkupaw il-fond bhala enfitewti. Skond l-Artikolu 1504(1) ic-censwalist huwa awtorizzat mill-istess ligi li tirregola l-Istitut tal-enfitewsi illi *jbiddel il-fond, basta b'daqshekk ma jgharrqux.* Ma hemm ebda prova u lanqas biss allegazzjoni li l-fond tgharraq bix-xoghlijiet lamentati u kwindi l-konvenuti kellhom kull dritt bhala utilisti jaghmlu dawk ix-xoghlijiet (Ara sentenza ta' din il-Qorti Mifsud vs Lanzon deciza fl-10 ta' Dicembru, 2002). Il-kwistjoni tal-permessi hija marginalment importanti f'kawza bhal dik odjerna izda anke kieku kien il-kaz, illum il-permess inhargu (Fol 39).

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjes tal-kawza jithallsu mill-istess atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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