MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Frar, 2007

Numru 651/2004

Caltow Limited (C-12411)

Vs

John Mary Muscat (I.D. No. 210649M)

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha s-socjeta’ attrici Caltow Limited ippremettiet:

Peress illi l-kumpanija attrici tippossjedi bicca art, formanti parti minn bicca art akbar imsejha Ta’ Ras il-Wied, il-Wardija, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta’ cirka erbat itmiem tmiss mit-Tramuntana u Majjistral ma’ Triq iz-Zebbieg u mil-Lvant ma’ porzjon ta’ l-istess art fuq

imsemmija u dana b'titolu ta' subcens perpetwu kif soggetta ghall-hlas b'lura ta' mija u tlieta u hamsin lira tmien centezmi u erba' millezmi (Lm153.08,4) subcens annwu, liema art inxtrat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Remigio Zammit Pace tal-11 ta' Gunju 1999 hawn anness bhala Dokument A.

Peress illi l-konvenut dahal fl-art tal-kumpanija attrici, dahhal ingenji tieghu u beda jahdem l-art minghajr il-permess u ad insaputa tal-istess kumpanija attrici;

Peress illi l-konvenut interpellat sabiex jirritorna l-pussess vakanti ta' l-art fuq imsemmija baqa' inadempjenti u dana nonostante li ntbaghtet ittra legali fit-22 ta' Lulju 2003 u bi skop ta' ftehim amikevoli ntbaghtet kopja tal-kuntratt ta' akkwist lill-konsulent legali tieghu. (Dokument B).

Jghidu il-konvenut prevja kwalunkwe dikjarazzjoni accessorja ghat-talbiet, ghaliex din il-Qorti m' ghandiex: -

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qed jokkupa l-art formanti parti minn bicca art akbar imsemmija Ta' Ras il-Wied, il-Wardija limiti ta' San Pawl il-Bahar tal-kejl ta' cirka erbat itmiem tmiss mit-tramuntana u majjistral ma' Triq iz-Zebbieg u mill-Lvant ma' porzjon ta' l-istess art fuq imsemmija minghajr ebda titolu legali, liema art hija tal-kumpanija attrici b' titolu ta' subcens perpetwu kif soggetta ghall-hlas b' lura ta' mija u tlieta u hamsin lira tmien centezmi u erba' millezmi (Lm153.08,4) subcens annwu; u konsegwentement

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristina l-art fuq imsemmi fl-istat li kienet qabel u jigi ordnat jivvaka mill-istess art; u konsegwentement

3. Tordna li l-kumpanija attrici terga' tinzamm fil-pussess ta' l-art fuq imsemmija;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tat-22 ta' Lulju 2003 kontra l-konvenut li jibqa' ngunt ghas-

subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-attrici ghad-danni minhabba l-mala fede tal-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 29 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati sia fil-fatt u sia fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li l-eccipjent jokkupaw l-ghalqa 'de quo' b' titolu validu naxxenti mill-kuntratt tal-koncessjoni originali tas-subenfitewsi datat 24 ta' April 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef.

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut a fol. 30 tal-process.

Rat in-**nota ta' eccezzjonjiet ulterjuri tal-konvenut**, debitament awtorizzata minn dina l-Onorabbli Qorti, a fol. 47 tal-process, fejn il-konvenut eccepixxa bir-rispett:

1. Illi n-nuqqas ta' gjurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex tisma' u titratta dan il-kaz billi l-valur lokatizzju tal-ghalqa in kwistjoni ma jeccedix is-somma ta' Lm5,000 (hamest' elef).

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-**sentenza preliminari** ta' din il-Qorti datata 30 ta' Mejju 2005, a fol 51 tal-process, liema sentenza ddecidiet dwar l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw;

Fatti

Illi permezz ta' kuntratt datat 24 t'April 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, Dok a fol 11, l-enfitetwa Pio Muscat ikkonceda b'titolu ta' sub-cens perpetwu lil Joseph Felice bicca art ta' circa erbatax-il tomna imsejha Ta' Ras il-Wied, il-Wardija limiti ta' San Pawl il-Bahar, u dana bil-kondizzjoni illi:

"dment li l-art tibqa' ghand is-subkoncessjonarju, Muscat ikollu dritt jahdem l-art koncessa minghajr ebda hlas ta' kumpens lil Felice u minghajr ebda riduzzjoni fic-cens"

Sussegwentement fis-26 t'April 1965, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, (Dok a fol 17) Felice ikkonceda l-istess art b'titolu ta' sub-cens perpetwu lil Carmelo Pace u Alfred Calleja.

Fit-2 ta' Frar 1966, Carmelo Pace u Alfred Calleja bieghu id-drittijiet taghhom fuq din l-art lis-socjeta` Calpabrin Properties Limited. (ara fol 81).

F'certu stadju is-socjeta` Calpabrin Properties Limited giet amalgamata mas-socjeta` Santumas Shareholdings Limited. L-art in kwistjoni giet diviza fi tliet porzjonijiet u Santumas Shareholdings plc ikkoncediet b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwu lis-socjeta` Cal Limited il-porzjoni ta' art diviza ta' circa erba' tomniet u cioe l-art mertu ta' din il-kawza.

Sussegwentement permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 11 ta' Gunju 1999, (fol. 6 tal-process) is-socjeta` Cal Limited bieghet id-drittijiet taghha fuq din l-art lis-socjeta` Caltow Limited, cioe is-socjeta` attrici.

Illi jirrizulta wkoll u dana gie ampjament ippruvat, illi wara l-mewt ta' Pio Muscat, ibnu John Mary Muscat u cioe il-konvenut, baqgha jahdem din l-art anke wara li l-istess Pio Muscat kien ikkoncedieha b'titolu ta' sub-enfitewsi lil

Joseph Felice. Huwa kien jizra prodotti agrikoli, u ghadu jaghmel hekk sal-lum.

Illi jirrizulta wkoll illi s-subcens relattiv baqa' jigi mhallas mis-sub-enfitewta relattivi lil Joseph Felice.

Konsiderazzjonijiet

Jirrizulta mill-provi, illi l-konvenut u l-familja tieghu effettivament dejjem baqghu fil-pussess ta' l-art in kwistjoni izda jirrizulta wkoll illi s-socjeta` attrici u l-awturi taghha, minkejja illi qatt ma kellhom pussess ta' l-art, dejjem zammew sod l-interess taghhom fuq din l-art billi hallsu c-cens relattiv u anke kienu f'xi zmien applikaw ghal permessi fuq dina l-art. Ghalhekk ma jistax jinghad illi b'xi mod is-socjeta` attrici tilfet id-drittijiet taghha fuq dina l-art.

Jirrizulta ghalhekk li s-socjeta' attrici pprovat it-titolu taghha kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. F. Micallef datat 24 ta' April 1965 u l-kuntratti sussegwenti ezibiti.

Dwar l-allegat titolu tal-konvenut, dan xehed li hu dahal fiz-zarbun ta' missieru u baqa' jahdem ir-raba *de quo*. Id-dritt tal-konvenut illi jahdem l-art in kwistjoni kien jidderiva mill-klawzola gia citata fil-kuntratt tal-24 ta' April 1965. Ghalhekk il-pern ta' din il-kawza idur ma' l-interpretazzjoni ta' l-istess klawzola li tghid li:

"dment li l-art tibqa' ghand is-subkoncessjonarju, Muscat ikollu dritt jahdem l-art koncessa minghajr ebda hlas ta' kumpens lil Felice u minghajr ebda riduzzjoni fic-cens"

Il-konvenut issottometta li d-dritt li ghandu huwa wiehed innominat u mhux regolat specifikament mill-Kodici Civili. Il-Qorti hi tal-fehma pero' illi izjed milli dritt, hawnhekk ghandhna kondizzjoni li sakemm l-art tibqa' ghand Felice, Pio Muscat jibqa' jahdem l-art. Izda Muscat ittrasferixxa l-art. Kieku Pio Muscat xtaq illi jibqa' jahdem l-art bi dritt, huwa messu nsista li minkejja li ttrasferixxa l-art lil Felice, hu izomm id-dritt li jibqa rikonoxxut bhala l-okkupant ta' l-

art u b'hekk jikkawtela d-drittijiet tieghu u tal-familja tieghu, haga pero' li ma ghamilx. Bil-kuntratt ta' emfitewsi Muscat reha l-kontroll ta' l-art kollu min idejh u l-enfitewta setgha jaghmel l-uzu li ried mill-art. Kieku Muscat ried izomm aktar kontrol fuq l-art u jiddeciedi min jista' jahdimha messu kkonceda l-art b'titolu differenti minn dak ta' sub-enfitewsi.

Inoltre sabiex Pio Muscat izomm id-dritt tieghu li jibqa' jahdem l-art, kellu jinsisti li l-klawzola imsemmija tiddahhal f'kull trasferiment sussegwenti ta' l-art biex kull min sussegwentement akkwista l-art, kien jibqa' dejjem marbut bil-kundizzjoni li hemm terzi persuni qed jokkupaw l-art.

Hawnhekk ghandna enfitewsi perpetwu u s-socjeta` attrici setghet facilment tifdi c-cens b'mod illi telimina lil Felice. Ic-cens perpetwu jista' jinfeda anke permezz ta' att unilaterali minghajr ma hemm bzonn tal-htiega ta' qbil bejn il-partijiet.

Il-kondizzjoni imposta fil-kuntratt tal-24 ta' April 1965, avverrat ruhha fis-26 ta' April 1965, hekk kif Felice ittrasferixxa l-art lil terzi b'titolu ta' sub-ewfitesi perpetwa u ghalhekk Pio Muscat ma kellu ebda dritt minn dak in-nhar il-quddiem sabiex jahdem l-art. Jekk l-awturi tas-socjeta` attrici qatt ma zgumbraw lil Muscat mill-art, dana kien biss b'tolleranza u l-enfitewta qatt ma tilfu d-drittijiet taghhom fuq din l-art. Inoltre d-dritt li kellu Pio Muscat kien wiehed personali u dan id-dritt spicca wkoll (apparti l-kondizzjoni imsemmija) meta miet l-istess Pio Muscat.

DECIZJONI

Ghal-dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u
tilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement
tiddikjara illi l-konvenut qieghed jokkupa l-art ta' kejl circa erba' tomniet, formanti parti minn bicca art akbar, imsejha Ta' Ras il-Wied, il-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Bahar minghajr ebda titolu legali.

tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien perentorju ta' tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza, jivvaka l-art in kwistjoni.
tordna illi s-socjeta` attrici tiehu pussess ta' l-art in kwistjoni.
Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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