MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**ANNA FELICE**

Seduta tal-5 ta' Frar, 2009

Citazzjoni Numru. 1002/2006

**Sterling Properties Co. Limited**
**(C 15340)**

**vs**

**John Bugeja**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta` Sterling Properties Co. Limited fejn din wara li ppremettiet:

1. B`kuntratt tal-1 ta` Lulju, 1954 kif sussegwentement emendat bi skrittura ohra tal-1 ta` Ottubru, 1962, sid il-fond (dak iz-zmien il-Konti Bernardo Manduca) ikkonceda b`titolu ta` kera lill-Anthony Chetcuti l-hanut numru 6, Triq ir-Repubblika (dak iz-zmien Kingsway), Valletta bil-pattijiet

u kondizzjonijiet hemm stipulati fosthom illi l-inkwilin Chetcuti seta` jissulloka jew icedi l-fond lill-terzi.

2. Permezz ta` kuntratt tal-14 ta` Mejju, 2001 in atti Nutar Victor John Bisazza, is-socjeta` attrici akkwistat il-fond fuq imsemmi kif mikri lill-terzi filwaqt illi fid-data ta` dan il-kuntratt, l-inkwilini kienu Maria Chetcuti u Esther Chetcuti.

3. Fis-sena 1955, l-inkwilin Anthony Chetcuti kien ikkonceda b`titolu ta` sullokazzjoni lill-konvenut John Bugeja parti mill-fond 6, Triq ir-Repubblika, Valletta liema parti mill-fond ghandha entratura minn 74, South Street u l-konvenut Bugeja baqa` jhallas il-kera lill-Maria u Esther Chetcuti wara l-mewt ta` Anthony Chetcuti.

4. Permezz ta` sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-20 ta` Gunju, 2005 kif konfermata mill-Qorti ta` l-Appell fis-7 ta` Lulju, 2006 fl-ismijiet "Sterling Properties Co. Ltd vs Maria Chetcuti et", il-kirja bejn Sterling Properties Co. Limited u Maria Chetcuti u Esther Chetcuti giet itterminata u l-intimati (f`dik il-kawza) Chetcuti gew kkundannati jizgumbraw mill-fond fi zmien xahar.

5. Effettivament, s-Sinjuri Chetcuti kkonsenjaw ic-cwievet tal-fond u zgumbraw minnu fit-terminu prefiss mill-Qorti.

6. Stante illi d-drittijiet tas-subinkwilin ghad-detenzjoni tal-fond lilu sullokat jiddependu mit-titolu tal-lokatur bhala inkwilin principali, liema titolu spicca kif fuq intqal, il-konvenut gie interpellat jirrilaxxja l-pussess tal-parti tal-fond 6, Triq ir-Repubblika, Valletta izda huwa qed jirrifjuta jaghmel dan.

Talbu lil konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenut John Bugeja qieghed jokkupa parti mill-fond 6, Triq ir-Repubblika, Valletta liema parti ghandha access minn 74 South Street, Valletta minghajr ebda titolu legali; u

2. Il-konvenut jigi kkundannat jizgombra mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Qorti.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta` l-ittra interpellatorja tas-7 ta` Settembru, 2006 kontra l-konvenut li minn issa qed jigi ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta` John Bugeja fejn qal illi:

1. Il-fond 6, Triq ir-Repubblika, Valletta gie maqsum f`zewg fondi anke bil-permess tas-sidien, wiehed jikkonsisti fil-parti ta` isfel bil-bieb igib in-numru 6, Triq ir-Repubblika, Valletta u l-iehor konsistenti fit-tarag u zewg kmamar ta` fuq, bil-bieb taghhom igib in-numru 74, South Street, Valletta.

2. L-inkwilin qed jokkupa il-fond ta` fuq u t-tarag li jwassal ghalih b`titolu validu fil-ligi tant li dan it-titolu kien gie ukoll sanzjonat u rikonoxxut mill-Konti Bernardo Manduca awtur tal-atturi u dan kif jirrizulta mill-iskrittura hawn annessa bhala Dok. JB1 datata 13 ta` Ottubru, 1955;

3. Ghalhekk it-talba li l-konvenut qed jokkupa minghajr ebda titolu validu ma tistax tigi milqughha;

4. Ghalhekk l-anqas it-tieni talba ma tista` tintlaqa`.

5. L-awtur tal-atturi kien jaf li l-fond inqasam fi tnejn u kien jaf li l-parti okkupata mill-intimat giet diviza ghaliha. Hu baqa` jaccetta l-kera. Fil-fatt il-fond kien gie diviz minn qabel ma dahal l-intimat fih u sa minn qabel ma dahal l-intimat kienu saru zewg meters tad-dawl u ilma wiehed ghal kull fond.

6. Anke meta l-attur xtara l-proprjeta` li qeghda ghand l-intimat, il-kuntratt jindika li din hi proprjeta` distinta minn dik li dwarha l-attur ottjena sentenza ta` zgumbrament kontra Maria u Esther Chetcuti. Fil-fatt l-att ta` xiri (dokument C anness mar-rikors) jindika li l-attur qed jixtri l-proprjeta` li dwarha kienet tittratta il-kawza ta` zgumbrament (din fil-kuntratt hija indikata bl-ittra C) u xtraw ukoll bl-ittra “D” il-proprjeta` okkupata mill-intimat.

7. Ghalhekk it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat id-dokumenti esibiti.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-fatti li taw lok ghal din il-vertenza fil-qosor huma s-segwenti:-

Is-socjeta` attrici hija proprjetarja ta` fond li fl-1955 kien gie ssullokat mill-inkwilin ta` dak iz-zmien lil John Bugeja, intimat tal-kawza llum. Fl-2006 l-istess socjeta` attrici llum ottjeniet sentenza ta` zgumbrament fil-konfront tal-inkwilini li kkonformaw maghha u rrilaxxaw dik il-parti tal-fond okkupata minnhom. John Bugeja, pero`, ghalkemm mitlub johrog mill-parti tal-fond mikrija lilu, ma riedx. Ghalhekk is-socjeta` attrici issa qed titlob il-Qorti tiddikjara li hu qed jokkupa l-fond bla titlou u ghalhekk ghandu jirrilaxxah.

Il-fatti f`din il-kawza m`humiex kontestati. Huwa minnu li Bugeja kera l-fond 74, South Street Valletta minghand Anthony Chetcuti fl-1955. Fuq parir legali huwa kien ottjena l-kunsens ta` sid il-fond dakinhar, il-Konti Manduca. Kienet saret tip ta` divizjoni bejn il-fondi, u saru wkoll meters separati ghad-dawl u ilma. Bugeja baqa` jhallas kera lil Chetcuti li kienu jithallsu lis-sid sakemm inqalghu l-problemi.

It-titolu tal-intimat huwa purament wiehed ta` sullokazzjoni. Ma ngabu lill-Qorti ebda provi li r-relazzjoni qatt inbidlet minn wahda ta` sullokazzjoni.

Il-Qorti tinnota li, ghalkemm John Bugeja kien rikonoxxut mis-sid originali, dan baqa` dejjem subinkwilin. Baqa` dejjem ihallas lil Chetcuti, anki meta Chetcuti nnifishom

kellhom problemi mas-sid, u ghalhekk ma bdietx tigi accettata l-kera.

Ghalkemm il-fond li jikri Bugeja huwa fizikament maqsum mill-fond li kienu jigestixxu bhala cafeteria l-familja Chetcuti, il-kirja kienet wahda.  Is-sid dejjem kera lil Chetcuti u lil Chetcuti biss.

It-titolu li jgawdi John Bugeja huwa effettivament u guridikament derivanti mit-titolu li kienu jgawdu l-inkwilini. Fil-konfront  tas-sid Bugeja bhala sub-inkwilin ma kellu ebda relazzjoni guridika diretta, u dan minkejja li s-subinkwilinat tieghu kien approvat mis-sid.  Id-drittijiet tieghu baqghu dejjem derivanti mid-drittijiet li kellhom l-inkwilini li minghandhom jikri hu.

Ghaldaqstant galadarba wara li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell iddikjarat xolta l-kirja tal-istess Chetcuti, il-fonti li minnha kien igawdi Bugeja effettiivament waqfet hesrem.

Jekk wiehed kellu jargumenta kontra wiehed jista` jasal ghas-sitwazzjoni fejn inkwilin originali ma jista` qatt icedi kirja lanqas volontarjament jekk il-perjodu tas-sullokazzjoni ma jkunx definit.

Bugeja jargumenta li s-sentenza nkisbet b`qerq ghaliex inkisbet a bazi ta` fatti mhux kompletament veritjeri.  Din il-Qorti m`hijiex ser tidhol f`dak l-argument ghax mhux mertu ta` din il-kawza.  Tali allegazzjonijiet setghu jigu ventilati fis-sede opportuna.

Din il-kawza hija totalment indipendenti, ghalkemm konsegwenzjali, mill-kawza l-ohra li xoljiet il-lokazzjoni,.

Il-Qorti hawnhekk tirreferi ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell kummercjali fit-2 ta` Marzu, 1962 fil-kawza Davison vs Azzopardi et.

*“Id-drittijiet tas-subinkwilini ghad-detenzjoni tal-fond lilu sullokat jiddependu mit-titolu tal-lokatur jew sullokatur bhala inkwilin principali, b`mod illi, jekk jigi biex jispicca t-titolu tas-sullokatur jispicca ukoll, fil-konfront tas-sid, it-*

*titolu tas-subinkwilin. Meta s-sullokazzjoni kienet ghal zmien determinat, is-sullokatur ma ghandux dritt, minghajr ma jirrendi ruhu responsabbli tad-danni lejn is-subinkwilin, li minn rajh jew bi htija jitlef it-titolu tieghu fid-dekorrenza ta` dak iz-zmien, b`mod li jtellef id-dritt tad-dgawdija tas-subinkwilin ghaz-zmien li jkun ghad baqa; imma meta s-sullokazzjoni tkun miexja minn perjodu ghall-iehor, is-sullokatur mhux obbligat jibqa` inkwilin principali biex ikun jista` jmantni lis-subinkwilin fid-detenzjoni tal-post, imma jista` jittermina l-lokazzjoni meta jrid, u mal-lokazzjoni tigi tterminata ukoll is-sullokazzjoni. U jekk dan jista` jaghmlu b`att tieghu volontarju, jista` jaghmlu wkoll b`att involontarju ta` negligenza, b`mod li jekk l-inkwilin principali jonqos li jhallas il-kera b`negligenza, u minhabba din il-morozita` fil-hlas tal-kera, s-sid jottjeni l-kundanna tieghu ghall-izgumbrament, u b`hekk is-subinkwilin isib ruhu zgumbrat huwa wkoll, dan ma jistghax jippretendi d-danni kontra l-inkwilin sullokatur jekk huwa jkun sofra xi danni"* – Appell Kummercjali, 2 ta` Marzu, 1962 fl-ismijiet George T. Davison vs Joseph Azzopardi et.

Il-Qorti tirreferi wkoll ghal dak li qalet il-Qorti tal-Kummerc fil-kawza Mamo vs Borg Costanzi et (deciza fil-11 ta` Marzu, 1994).

Ghar-rigward tal-principju li ma tezisti ebda relazzjoni diretta bejn l-sid u s-subinkwilin, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza Ganado – Farrugia (deciza 10 ta` Dicembru, 1962) kif ukoll Saliba vs Caruana (deciza 28 ta` Mejju, 1962) fejn il-Qorti rriteniet li meta jigi konsidrat l-element ta` *"hardship"* fil-materja ta` ripussess ta` fond il-hardship ta` subinkwilin lanqas biss ghandu jinghata konsiderazzjoni, tant kemm ir-relazzjoni tieghu hija biss mal-inkwilin.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta` u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat, tilqa` l-ewwel talba tas-socjeta` rikorrenti u tiddikjara illi l-konvenut John Bugeja qieghed jokkupa parti mill-fond 6, Triq ir-Repubblika, Valletta liema parti ghandha access minn 74, South Street, Valletta minghajr ebda titolu legali; u

Tilqa` t-tieni talba u tordna lill-intimat biex fi zmien tlett xhur jizgombra mill-fond 6, Triq ir-Repubblika, liema parti ghandha access minn 74, South Street, Valletta.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-istess intimat.

**< Sentenza Finali >**

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