MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 162/2009

Thomas Cauchi u Catherine Cauchi

-vs-

Daniella Vella

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fl-20 ta' Frar 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi l-attriċi Catherine Cauchi hija proprjetarja tal-fond 36/37, St Ursula Street, Valletta, li ġie rekwiżizzjonat mill-Awtorita' tad-Djar li jġib in-numru 45928/83.

2. Illi fit-23 ta' Ottubru, 2008, b'ordni ta' de-rekwiżizzjoni numru 45928/83, l-Awtorita' tad-Djar irtirat l-istess ordni ta' rekwiżizzjoni għal fond 36/37, St. Ursula

Street Valletta, li kopja tagħha qegħda tiġi hawn esebita u mmarkata bħala Dok A.

3. Illi l-fond in kwistjoni, kien mikri lil Tarcisio u Vincenza Sultana bil-kera ta' Lm16 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fil-15 ta' Ottubru ta' kull sena.

4. Illi sussegwentament Tarcisio u Vincenza Sultana ma baqgħux jużaw il-fond in kwistjoni *stante* illi kienu ħadu *plot* tal-Gvern *ossia Plot* 87, taż-Żokrija, Mosta u fid-19 ta' Frar 1999, huma rritornaw iċ-ċwievet lill-istess Dipartiment tas-Sigurta' Soċjali, u dan skond dokument hawn anness u mmarkat bħala Dok B.

5. Illi fil-frattemp, id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali, kien alloka l-fond lil Michael Vella li miet fid-29 ta' Diċembru, 2005, li kien magħtub u qatt ma għix fil-fond in kwisjtoni *stante* illi huwa ma setgħax jitla' t-taraġ u l-fond in kwistjoni kellu taraġ biex tasal għalih.

6. Illi l-imsemmi Michael Vella kien miżżewweġ lil ċertu Margaret Mallan u l-kirja in kwistjoni *talvolta* kellha tiddevolvi fuqhom.

7. Illi l-imsemmija Daniella Vella qatt ma ġiet rikonoxxuta mid-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali bħala tutelarja tal-fond in kwisjtoni illi hija bi tlett ċedoli ta' depożitu numri 1992/06, 698/07 u 489/08 depożitati fil-Qorti tal-Maġistrati li kopja tagħhom qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dok C, D u E.

8. Illi l-esponenti qatt ma rrikonoxxew lil Michael Vella u wisq inqas lil Daniella Vella, tant li qatt ma rċevew kera mingħandhom it-tnejn u lanqas mingħand id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali.

9. Illi għalhekk, l-intimata Daniella Vella m'għandha l-ebda titolu ta' kera tal-fond in kwistjoni u hija b'mod abbusiv u llegali daħlet fil-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu *stante* illi hija qatt ma ġiet rikonoxxuta mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u mill-esponenti.

10. Illi għalhekk hija qegħda tokkupa dan il-fond b'mod abbusiv u llegali u jenħtieġ illi tiġi żgumbrata mill-istess fond mill-iktar fiss possibbli.

11. Illi b'ittra uffiċjali tat-8 ta' Jannar, 2009, l-atturi talbu lill-konvneuta biex tiżgombra mill-fond in kwistjoni, pero' hi baqgħet inadempjenti.

12. Illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikoli 167/170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex dan ir-rikors jiġi deċiż bid-dispensa tas-smiegħ billi l-konvenuta m'għandha ebda eċċezzjoni valida fil-ligi xi tressaq kontra t-talba tal-atturi għall-konsenja lilhom taċ-ċavetta u l-pussess battal tal-imsemmi fond 36/37, St Ursula Street Valletta.

13. Illi l-atturi jafu personalment il-fatti għal dak li jirrigwarda dak kollu premess. Dwar dan jistrieħu wkoll fuq ix-xhieda ta' dawk il-persuni kollha ndikati fil-lista tax-xhieda annessa ma' dan ir-rikors.

Għaldaqstant tgħid il-konvenuta intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensata mis-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 167/170 għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

(i) tipproċedi għas-sentenza skond it-talba tal-atturi bid-dispensa tas-smigħ tar-rikors *ai termini* tal-Artikoli 167/170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) tikkundanna lill-konvenuta sabiex f'terminu qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss minn din il-Qorti tikkonsenja lill-atturi ċ-ċavetta u l-pussess battal tal-fond numri 36/37 St. Ursula Street Valletta *stante* li dan jinsab f'idejha bla ebda titolu legali u konsegwentement tirrilaxxa l-istess immobbili bħala liberi u bil-pussess battal favor l-atturi

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Jannar, 2009 hawn annessa u mmarkata bħala Dok F u bl-inġunzjoni tal-konvenuta għas-subizzjoni.
Rat l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-16 ta’ Marzu 2009 li permezz tiegħu il-konvenuta ġiet awtorizzata tikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Daniella Vella, ppreżentata fit-3 ta’ April 2009, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi l-eċċipjenti qed tintavola proċeduri ġudizzjarji sabiex tikkontesta il-validita’ tal-ordni ta’ *de-rekwistition* tal-fond in kwistjoni, l-eżitu ta’ liema proċeduri ser ikollhom effett dirett fuq dawna l-proċeduri u konsegwentement ebda ġudizzju m’għandu jingħata f’din il-kawża qabel l-eżitu tal-proċeduri l-oħra ndikat;

2. Illi fl-eventwalita’ illi jiġi stabbilit fil-proċeduri fuq indikat illi l-ordni ta’ *de-rekwizzjoni* relattiv għar-rekwiżizzjoni nurmu 45928/83 magħmula mill-Awtorita’ tad-Djar hija invalida, nulla u mhux effettiva, konsegwentement ir-rikorrenti odjerni ma jkollhomx *locus standi* u ma jkollhomx jedd li jintavolaw din il-kawża u dan kif *del resto* ġie ritenut diversi drabi mill-Qrati Maltin.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u *in linea* preliminari, l-esponenti tirrileva li hija għandha titolu validu fil-liġi, u teċċepixxi l-inkompetenza *ratione materiae* ta’ din il-Qorti *stante* illi hawn *si tratta* ta’ lokazzjoni protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u għalhekk huwa l-Bord Li Jirregola l-Kera illi għandu kompetenza;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti ir-rikorrenti iridu jagħtu prova li huma is-sidien tal-fond mertu din il-kawża;

5. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kif ser jiġi ppruvat waqt il-kawża u t-trattazzjoni tagħha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, inġunti in subizzjoni, inklużi tal-ittra uffiċjali 320/09 datata 23 ta’ Jannar 2009.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta’ Mejju 2009 li pemezz tiegħu ċaħdet it-talba tal-konvenuta biex din il-Qorti tistenna l-eżitu tal-kawża li hija ntavolat kontra l-Awtorita’ tad-Djar;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta’ Ottubru 2010 illi permezz tiegħu il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huma qed jgħidu li l-konvenuta m’għandha ebda titolu biex tokkupaha.

Il-konvenuta qed teċċepixxi li hija għandha t-titolu ta’ lokazzjoni peress li kienet tabita ma’ zijuha li kien l-inkwilin tal-fond; dan barra milli għamlet referenza għall-kawża li hija intavolat kontra l-Awtorita’ tad-Djar minħabba li ġiet imneħħija l-ordni ta’ rekwiżizzjoni li kien hemm fir-rigward tal-fond. Hija eċċepiet ukoll li l-atturi kellhom jagħmlu prova tat-titolu tagħhhom; madankollu l-awtoritajiet konċernati (illi ħarġu l-ordni ta’ rekwiżizzjoni u dik ta’ de-rekwiżizzjoni) qatt ma kellhom dubju li l-atturi (proprjament l-attrici) kienu / kienet il-propjetajri/a tal-fond; u mid-depożizzjoni tal-atturi stess li elenkaw dettaljament il-perkors li ttieħed mill-awtoritajiet fir-rigward tal-fond sa mill-1983 u għalhekk il-Qorti hija sodisfatta li l-attriċi Catherine Cauchi hija l-proprjetarja tal-fond.

Il-Qorti għalhekk trid teżamina jekk il-konvenuta għandhiex it-titolu ta’ lokazzjoni li qed tgħid li għandha u jekk allura dan huwa l-każ, din il-Qorti ma tkunx kompetenti li tisma’ tiddeċiedi l-kawża għaliex il-konvenuta tkun tgawdi mill-protezzjoni li tagħti l-liġi permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem '*bla titolu*' espressa f'att ġudizzarju promotur, *kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x' kienet, li kellu ma xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attur.*

Illi l-Qorti m'għandha ebda dubju li l-konvenuta la qatt kellha u lanqas jista jkollha t-titolu li qed tgħid illi għandha fil-konfront tal-atturi. Ma hemmx dubju li l-konvenuta pprovat kif ngħidu bil-Malti *tikkapparra* l-fond in kwistjoni meta ġie nieqes zijuha li kien rikonoxxut bħala nkwilin mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali, u dan wara li kien miet l-ewwel inkwilin li daħal fil-fond wara l-ordni ta' rekwiżizzjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti jidhrilha li l-pretensjoni tagħha li dipartiment imsemmi jew l-Awtorita' tad-Djar in segwitu kellha xi obbligazzjoni fil-konfront tagħha biex tħalliha toqgħod fil-fond in kwistjoni hija għal kollox infondata u avventata u dan il-Qorti qed tgħidu fir-rigward ta' din il-kawża, naturalment mingħajr preġudizzju għall-kawża li intavolat l-istess konvenuta kontra l-Awtorita'. Din il-Qorti għamlitha ukoll ċara matul il-kawża li ma kienx xogħlha li tagħmel xi investigazzjoni dwar il-ħruġ tal-ordni ta' de-rekwiżizzjoni.

Illi *oltre* dan id-depożizzjoni tal-konvenuta li hi kienet toqgħod ma' zijuha meta dan ġie nieqes m'hijiex attendibbli xejn. Il-Qorti kif ingħad, kellha l-opportunita' tismagħha tixhed u tħoss mingħajr ombra ta' dubju li din ix-xhieda tagħha u anke ta' membru tal-familja tagħha m'humiex veritjieri. Li ġara fil-fehma tal-Qorti kien, li peress li Michael Vella kien il-kerrej tal-fond rikonoxxut mill-Awtorita' u dan il-fond jinsab viċin tal-fond kummerċjali ġestit mill-familja tal-konvenuta, l-istess konvenuta u l-familja tagħha ma riedux jitilqu ċ-ċwievet

tal-fond minn idejhom bħal li kieku kienu l-proprjetarji huma! Hawn ta' min iżid li dan Michael Vella (li kellu familja tiegħu fis-sens li kien miżżewweġ – *purche'* separat) għadda l-aħħar ftit snin ta' ħajtu fl-isptar San Vincent de Paule. Id-dikjarazzjoni tiegħu esebita a fol 93, magħmula fl-2005, ċjoe' ftit qabel ma miet hija ċertament simulata u fażulla u intenzjonata biss biex tiffavorixxi lill-konvenuta mal-Awtorita' tad-Djar u hi x'inhi żgur ma tistax tippreġudika lill-atturi u għamilha għax kien jaf li mhux se jerġa jmur f'daru; huwa kellu sieqa amputata barra mard ieħor. Għalhekk il-konvenuta żgur ma tistax tgħid li kienet tgħix miegħu meta miet – kif tirrikjedi l-Kap. 69. Il-Qorti kienet anke qed tikkontempla tikkommina fil-konfront tal-konvenuta l-provvediment maħsub mill-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili għal min jaħli l-ħin tal-Qorti biex itawwal il-proċeduri legali a skapitu tal-ġustizzja u l-konvenuta għandha tkun grata li mhux se tagħmel dan.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u għalhekk tilqa' t-tieni talba attriċi, (tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba minħabba d-digriet tas-27 ta' Mejju 2009), u għall-fini tat-tieni talba msemmija tipprefiġġi terminu ta' xahar.

Spejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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