MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 923/2009

George Attard u Mary Gerada

-vs-

George Gatt

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat minn George Attard u Mary Gerada fl-24 ta' Settembru 2009 li permezz tiegħu ppremettew:

1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-*garage* bin-numru uffiċjali mitejn u tlieta u disgħin (293) (ġja' bin-numru uffiċjali mitejn u disgħin (290) fi Triq il-Kbira (*Main Street),* Ħal Qormi.

2. Illi l-esponenti kienu kkonċedew dan il-*garage* lill-konvenut b'titolu ta' enfitewsi temporanja permezz ta'

kuntratt pubbliku datat 14 ta' Ġunju, 1988 in atti Nutar Antoine Agius (*vide* Dok A) għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena dekorribli mid-data tal-imsemmi kuntratt u versu l-ħlas tal-kanone annwu ta' mitt lira Maltija (Lm100) (illum ekwivalenti għal €232.93)

3. Illi din il-konċessjoni enfitewtika ta' wieħed u għoxrin (21) sena għalqet fl-14 ta' Ġunju tas-sena kurrenti 2009 iżda l-konvenut baqa' jokkupa l-imsemmi *garage* mingħajr ebda titolu validu skond il-liġi.

4. Illi permezz ta' ittra uffiċjali datata 7 ta' Awissu 2009 (Vide Dok B) l-esponenti interpellaw lill-konvenut sabiex huwa jiżgombra minn ġol-imsemmi *garage* li huwa qiegħed jokkupa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi iżda l-konvenut baqa' inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

5. Illi l-konvenut qiegħed, mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, jippretendi li jkompli jokkupa dan il-*garage* għaliex f'xi żmien huwa kien interkommunika l-imsemmi *garage* mal-fond bin-numru uffiċjali mitejn u tnejn u disgħin (292) [ġja' bin-numru uffiċjali mitejn u disgħa u tmenin (289)] fi Triq il-Kbira (*Main Street)* Ħal Qormi lilu konċess b'titolu enfitewtiku separat u għalhekk qed jippretendi li jinvoka favur tiegħu l-protezzjoni mogħtija mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta lid-djar ta' abitazzjoni.

6. Illi fil-fehma tal-atturi l-konvenut m'għandu ebda eċċezzjonijiet validi x'jagħti skond il-liġi u għalhekk din il-kawża għandha tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ u skond proċeduri speċjali sommarji.

Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

(i) Tiddispensa bis-smiegħ tal-kawża *a tenur* tal-Artikolu 169 *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi l-konvenut m'għandu ebda titolu validu skond il-liġi biex huwa jkompli jokkupa u

jiddetjeni l-*garage* bin-numru uffiċjali mitejn u tlieta u disgħin (293) [ġja' bin-numru uffiċjali mitejn u disgħin (290)] fi Triq il-Kbira (*Main Street)*, Ħal Qormi, proprjeta' tal-esponenti; u

(iii) konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi prefiss minn din l-istess Onorabbli Qorti, huwa jiżgombra minn u jirrilaxxja a favor tal-atturi l-pussess vakant tal-imsemmi *garage* bin-numru uffiċjali mitejn u tlieta u disgħin (293) [ġja' bin-numru uffiċjali mitejn u disgħin (290)] fi Triq il-Kbira (*Main Street)*, Ħal Qormi filwaqt li tordnalu u tikkundannah ukoll sabiex jagħlaq b'mod definittiv il-bieb ossija l-fetħa minnu miftuħa sabiex jinterkonnetti l-imsemmi *garage* mertu ta' din il-kawża mal-fond bin-numru uffiċjali mitejn u tnejn u disgħin (292) [ġja' bin-numru uffiċjali mitejn u disgħa u tmenin (289)] fi Triq il-Kbira (*Main Street)*, Ħal Qormi minnu detenut,

Bl-ispejjeż kollha nkuż dawk tal-ittra uffiċjali datata 7 t'Awissu 2009 u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-atturi kontra l-konvenut inkluż l-azzjoni għad-danni għall-okkupazzjoni bla titolu, kontra l-konvenut minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tat-2 ta' Diċembru 2009 li permezz tiegħu l-Qorti awtorizzat lill-konvenut jippreżenta risposta ġuramentata;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut George Gatt, preżentata fl-10 ta' Diċembru 2009, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi l-pretensjoni tal-atturi hija waħda nfondata fil-fatt u fid-dritt u dana billi l-konċessjoni enfitewtika tal-*garage* hija ħaġa waħda mal-konċessjoni tal-fond residenzjali. Tant huwa hekk illi l-ewwel fil-fatt sar att pubbliku datat 14 ta' Ġunju 1966 u mbagħad saret konċessjoni ġdida u waħda tal-fond residenzjali u l-*garage* miegħu permezz tal-att pubbliku sussegwenti fis-sena

1988, liema ħlas taċ-ċens dejjem sar mill-konvenut b'mod sħiħ u għalhekk il-konċessjoni enfitewtika hija waħda u, ċjoe' dik ta' fond residenzjali;

2. Illi *inoltre*, il-*garage* in kwistjoni ilu mniffed fiżikament mal-fond residenzjali sa minn madwar is-sena 1968 fejn hemmhekk il-konvenut dan kien għamlu bl-awtorizżazzjoni tal-illum mejjet Ġużeppi li jiġi z-ziju tal-atturi u l-awtur fit-titolu tagħhom. It-tniffid għalhekk sar qabel il-konċessjoni tas-sena 1988. Minn wara dan, u ċjoe' minn meta l-*garage* ġie jifforma parti integrali mill-fond residenzjali xorta waħda aċċettat iċ-ċens min-naħa tal-atturi. Għalhekk isegwi li l-fond kollu, inkluż il-*garage* li dwaru saret il-kawża odjerna, igawdi l-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 għaliex illum il-*garage* ilu jifforma parti minn 'dar t'abitazzjoni' u l-konvenut jissodisfa l-kwalifiki kollha *a tenur* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 u per konsegwenza tal-konvenut illum għandu titolu lokatizju validu fil-liġi rregolat bl-istess Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mill-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta' Mejju 2011 illi permezz tiegħu l-kawza tħalliet għas-sentenza wara li l-partijiet ġew awtorizżati jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet;

Rat ukoll il-verbal tas-seduta tas-26 t'Ottubru 2011 fejn minħabba indispożizzjoni tal-Imħallef sedenti l-kawża reġgħet tħalliet għas-sentenza għall-31 ta' Ottubru 2011.

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi fl-istess

rikors. Il-konvenut qed jeċċepixxi illi għandu titolu ta' lokazzjoni skond il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta peress li skond hu, il-garaxx in kwistjoni jagħmel parti mid-dar tal-abitazzjoni tiegħu u allura huwa għandu jkun protett skond l-istess liġi.

Illi ndipendentement x'ġara qabel, ir-rapport ġuridiku bejn il-kontendenti nħoloq permezz tal-kuntratt ta' enfitewsi pubblikat minn Nutar Antoine Agius fl-14 ta' Ġunju 1988. Permezz ta' dan l-att l-atturi kkonċedew lill-konvenut, appuntu in enfitewsi, *'id-dar numru 289 u l-garage numru 290, it-tnejn Main Street Ħal Qormi'*. Aktar 'il quddiem il-partijiet ftehmu illi din il-konċessjoni kienet għal wieħed u għoxrin (21) sena dekorribbli minn dakinhar u:

"Biċ-ċens (canone) temporanju ta' mitejn lira (Lm200), jiġifieri mitt lira(Lm100) għad-dar u mitt lira (Lm100) għall-garage, fis-sena, dekorribbli mil-lum u pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem …"

Illi mir-riċevuti jirriżulta li kienu jinħarġu ukoll riċevuti separati għall-garage.

Illi l-Kap.158 li taħtu l-konvenut qed jinvoka protezzjoni jgħid li *"dar ta' abitazzjoni tfisser bini jew parti minn bini mibdi jew adattat strutturalment biex jiġi okkupat bħala okkupazzjoni separate"* – (art 2). Dan għalhekk ma japplikax għal *garage*. Il-Qorti jidhrilha li ma hemmx dubju li fil-każ in kwistjoni, il-partijiet qasmu l-kuntratt fi tnejn, u ċjoe' l-enfitewsi tad-dar u enfitewsi tal-*garage*. Dak tad-dar jista' jiġġedded skond dak li jipprovdi l-Kap. 158 fl-Artikolu 12, iżda l-liġi naturalment ma tgħid xejn dwar *garage* għaliex l-iskop ċar tagħha kien li jipprovdi protezzjoni għal dawk li dakinhar kienu jabitaw fi djar fost affarijiet oħra, soġġetti għall-enfitewsi temporanja. *Nonostante* dak li jsostni l-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ma hemm ebda nċertezza f'dak li hemm fil-kuntratt. Fil-fehma tal-Qorti dak li ġie kontrattat bejn il-partijiet huwa ċar u mhux soġġett għall-interpretazzjoni. Il-fatt li anke kienu jsiru riċevuti separati huwa provja ulterjuri ta' dan u l-fatt li l-fondi ġew imgħaqqda mill-konvenut ma jfisser u jbiddel xejn. Fuq

kollox huwa kellu s-setgħa jagħmel dan skond il-prinċipji ta' dan l-istitut tal-enfitewsi.

Illi ladarba l-liġi in kwisjtoni ma ssemmi xejn dwar enfitewsi ta' *garage*, huwa naturali meta jagħlaq it-terminu enfitewtiku, jiskattaw id-dettami tal-Kodiċi Ċivili u allura fi tmiem dak il-perjodu l-enfitewta jrid jirrilaxxa l-fond lid-direttarju (artikolu 1505 tal-Kodiċi).

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba *stante* d-digriet tagħha tat-2 ta' Diċembru 2009, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-tieni u t-tielet talba attriċi, u għall-fini tal-iżgumbrament tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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