



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 472/2011

Giovanna sive Yvonne Gatti

-vs-

Carmen Lanteri u Michele Lanteri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fit-12 ta' Mejju 2011 li permezz tiegħu l-attriċi ppremettiet:

Illi b'kuntratt tal-20 ta' Jannar, 1969, fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis (Dok A), missier ir-rikorrenti, Joseph Mary Buontempo, illum mejjet, kien ikkonċeda lil Harry Charles Zammit, tant titolu ta' ċens temporanju għal żmien erbgħin (40) sena dekorribbli mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt:

Kopja Informali ta' Sentenza

- (i) L-appartamenti bin-numru wieħed (1) u tlieta (3) li jiformaw parti minn korp ta' appartamenti bin-numru sebgħa u tletin ittra A(37A), u
- (ii) t-terran numru sebgħa u tletin (37) li lkoll jinsabu fi Triq Mrabat, San Ġiljan;

Illi b'kuntratt sussegwenti datat 13 ta' Frar, 1991 (Dok B) fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Attard, l-imsemmi Harry Charles Zammit kien biegħ u ttrasferixxa favur l-intimatata Carmen Lanteri l-*utile dominium* temporanju tal-proprjetajiet fuq indikati għaż-żmien li kien fadal mill-erbgħin sena, li bdew jiddekorru mill-20 ta' Jannar, 1969;

Illi aktar tard, permezz ta' kuntratt ieħor tat-8 ta' April 1997 fl-atti tan-Nutar Dr Rita Sammut (Dok C), l-intimata Carmen Lanteri biegħet u ttrasferiet l-*utile dominium de quo* għaż-żmien ta' ċirka ħdax-il sena li kien għad baqa' favur is-soċjeta' H.S. Management Limited (C. 17691) li tagħha l-intimata kienet waħda mill-azzjonisti;

Illi t-terminu tal-konċessjoni enfitwetika li kien impost fuq:

- (i) L-appartamenti bin-numru wieħed (1) u tlieta (3) li jiformaw parti minn korp ta' appartamenti bin-numru sebgħa u tletin ittra A (37A); u
- (ii) t-terran sebgħa u tletin (37) li lkoll jinsabu fi Triq Mrabat, San Ġiljan, skada fid-19 ta' Jannar 2009;

Illi fil-frattemp ukoll is-soċjeta' H.S. Management Limited (C.17691) kienet ġiet imħassra mir-registru tal-kumpaniji permezz ta' avviz maħruġ mir-Registratur tal-Kumpaniji fil-5 ta' Mejju 2011 (Dok D);

Illi minkejja dawn il-fatturi jirriżulta li llum-il ġurnata l-intimati Carmen u Michele Lanteri qegħdin b'mod abbużiv u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi jżommu l-pussess tal-proprjetajiet fuq indikati;

Illi r-rikorrenti għandha raġun tifhem illi l-intimati m'għandhom ebda difiża x'jagħmlu u għalhekk din il-kawża tista' tinqata' bil-proċedura tal-giljottina *ai termini* ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

dak li jipprovdi l-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi r-raġuni wara dan il-kawża ddur fuq il-fatt li r-rikorrenti bħala s-sid trid lura l-pussess:

(i) tal-appartamenti bin-numru wiehed (1) u tlieta(3) li jiffurmaw parti minn korp ta' appartamenti bin-numru sebgħa u tletin A (37A); u

(ii) t-terran numru sebgħa u tletin (37) li lkoll jinsabu fi Triq Mrabat, San Ġiljan;

Għaldaqstant in vista tal-premess l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħgħobha:

1. Taqta' u tiddeċiedi l-każ a tenur tal-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, *ossia* bid-dispensa tas-smiġħ tal-kawża;

2. Tiddikjara li l-intimati Carmen u Michele Lanteri qegħdin iżommu:

(i) l-appartamenti bin-numru wiehed (1) u tlieta (3) li jiffurmaw parti minn korp ta' appartamenti bin-numru sebgħa u tletin ittra A(37A); u

(ii) t-terran numru sebgħa u tletin (37) li lkoll jinsabu fi Triq Mrabat, San Ġiljan b'mod abbużiv u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Tordna lill-intimati Carmen u Michele Lanteri sabiex jivvakaw mill-fondi *de quo* u jikkonsenjaw il-pussess relattiv lir-rikorrenti fi żmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti;

B'riżerva ta' kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti għad-danni u bl-ispejjeż inkluż dawk relattivi mal-ittra ufficjali datata 22 ta' Lulju 2009 kontra l-intimati li minn issa qegħdin jiġu ngunti għas-subizzjoni.

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

Rat il-verbal tat-13 ta' Ġunju 2011 li permezz tiegħu il-konvenuti ġew awtorizzati jikkontestaw il-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti pprezentata fit-22 ta' Ġunju 2011, li permezz tagħha eċċepew:

Preliminarjament

Il-*privilegium fori* a tenur tal-Artikolu 741(ċ) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jipprovdi l-eċċezzjoni tal-inkompetenza tal-Qorti tista' tingħata – meta hu mogħti lill-konvenut il-benefiċċju li jiġi msejjaħ quddiem Qorti partikolari. L-Artikolu 767 imbagħad jgħid li l-benefiċċju msemmi fl-Artikolu 741(ċ) hu mogħti lill-persuni li joqogħdu fil-gżira ta' Malta rigward il-Qrati ta' dik il-gżira, u lil dawk li joqogħdu fil-gzejjer ta' Għawdex u Kemmuna rigward il-Qorti ta' dawk il-gzejjer. L-Artikolu 768 tal-Kodiċi Tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili mbagħad ikompli jipprovdi li:

“(1) Meta għadd tal-konvenuti li joqogħdu f'Malta huwa akbar minn dak tal-konvenuti li joqogħdu fil-gzejjer ta' Għawdex u Kemmuna, kull wieħed mill-konvenuti li joqogħod Malta jista' jiċċad il-kompetenza tal-Qorti ta' Għawdex; u meta l-għadd tal-konvenuti li joqogħdu fil-gzejjer ta' Għawdex u Kemmuna huwa akbar minn dak tal-konvenuti li joqogħdu f'Malta, kull wieħed mill-konvenuti li joqogħod fil-gżira ta' Għawdex jew ta' Kemmuna jista' jiċċad il-kompetenza tal-Qorti ta' Malta.

(2) Meta waħda mill-partijiet tiċċad b'eċċezzjoni l-kompetenza tal-Qorti, dik il-Qorti ssir inkompetenti għall-partijiet kollha.”

Il-konvenuti konjuġi Lanteri huma persuni residenti fil-gżira t'Għawdex kif *del resto* jirriżulta anke mill-indirizz fejn ġew notifikati u għalhekk dina l-Qorti ssir inkompetenti fil-konfront tagħhom appuntu in virtue' tal-*privilegium fori* li huma qegħdin jinvokaw fil-konfront tagħhom.

Fil-Meritu

Fil-meritu u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-konvenuti qegħdin jiddetjenu l-fondi *de quo agitur* b'titolu ta' lokazzjoni kif jiġi dettaljatament ppruvat fil-kors tal-kawża li eventwalment trid tiġi istitwita quddiem is-sede kompetenti

Illi fi kwalunkwe każ japplika favur il-konvenuti d-dispost tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċjoe' fl-għeluq ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja meta l-fond ikun dar ta' abitazzjoni illi fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti:

(i) tkun okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu; u

(ii) tkun soġġetta għal xi enfitewsi jew sub-enfitewsi oħra, fit-tmiem tal-enfitewsi l-aktar reċenti l-enfitewta jew sub-enfitewta li jkun jissodisfa r-rekwiżiti tas-sub-artikolu (1)(b)(i) jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt kirja mingħand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi preċedenti bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet applikabbli skond l-artikolu 12(2)(i), (i) u (ii) li għandhom japplikaw *mutatis mutandis*.

Fiz-żmien meta għalqet l-enfitewsi temporanja favur l-attriċi l-esponenti kellhom ir-rekwiżiti kollha sabiex jikkwalifikaw u skond id-dispożizzjoni tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jkomplu jokkupaw il-fondi *de quo* b'titolu ta' kera.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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

Semgħet il-provi dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti;

Rat l-atti proċesswali;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Novembru 2011 illi fejn irriżulta li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-attriċi qed titlob l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond indikat. F'dan l-istadju din il-Qorti trid tiddeċiedi jekk hijiex kompetenti li tisma' l-kawża, peress li l-konvenuti qed jeċċepixxu li huma residenti Għawdex. Kif sewwa indikaw fir-risposta ġuramentata tagħhom, jekk dan jirriżulta, hija l-Qorti ta' dik il-gżira li hija kompetenti biex tisma' u tiddeċiedi l-kawża *ai termini* tal-Artiklu 741 (c) u 767 u 768 tal-Kap. 12.

Illi l-konvenuti għalkemm ingħataw l-opportunita' ma ressqux provi fir-rigward l-argument tagħhom, inkluż fl-istess risposta huwa fis-sens li huma ġew anke notifikati f'indirizz f'Għawdex. Da parti tagħhom l-attriċi esebiet estratt mir-Registru Elettorali ta' April 2011 li juri lill-konvenuti residenti tas-Sliema.

Illi in vista' ta' dan il-Qorti jidhrilha li l-aħjar prova hija fis-sens li l-konvenuti huma residenti Malta; in-notifika ma hijiex waħeda indikazzjoni ta' residenza, anzi l-istess Kap.12 jipprovdi li tista' ssir notifika ta' parti f'kawża anke f'postijiet oħra (Artikolu 187). Għalhekk il-prova li toħrog mir-Registru Elettorali f'dan il-każ, hija biżżejjed fil-fehma tal-Qorti biex twassal lill-istess Qorti għall-konvinċiment li l-konvenuti huma residenti Malta.

Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti tiċhad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tordna l-prosegwiment tal-kawża.

Spejjeż ta' dan l-inċident jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----