MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 1115/2009

John u Patricia Joyce konjuġi Borg

-vs-

Carmelo u Pauline konjuġi Falzon

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-16 ta’ Novembru 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru 54 ġja’ 51 bl-isem ta’ “Falzon Store” fi Triq Serracino Inglott ġja’ Cospicua Road, Bormla, formanti parti minn korp ta’ bini li huma kienu akkwistaw in forza ta’ kuntratt tad-9 ta’ Ottubru 2003 in atti Nutar Dottor Marco Burlo’ (Ara Dok “A” hawn unit).

2. Illi l-imsemmi fond numru 54 ġja’ 51 bl-isem “Falzon Store” fi Triq Serracino Inglott ġja’ Cospicua Road, Bormla, huwa detenut mill-intimat u dana bla ebda titolu validu fil-liġi;

3. Illi l-esponenti nterpellaw lill-intimati biex jagħmlu, jekk għandhom, prova tat-titolu tagħhom altrimenti jirrilaxxjaw il-fond in kwistjoni iżda dawn baqgħu inadempjenti.

4. Illi dan huwa wieħed mill-każijiet li huwa kontemplat mill-Artikolu 167(1)(b) tal-Kodiċi ta’ Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili u għal dan l-għan l-esponenti jiddikjaraw u jikkonfermaw illi fil-fehma tagħhom il-konvenuti m’għandhomx eċċezzjonijiet validi xi jressqu u qegħdin preżenzjalment jikkonfermaw li l-fatti hawn msemmija huma a konnoxxenza tagħhom personalment.

Għaldaqstant jgħidu l-intimati l-għaliex m’għandhiex dina l-Qorti għar-raġunijiet premessi, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

1. Tiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-Artikolu 167 tal-Kodiċi ta’ Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili; u

2. Tiddikjara li l-konvenuti, qegħdin jokkupaw il-fond numri 51 ġja’ 54 fi Triq Seracino Inglott ġja’ Cospicua Road, Bormla, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi; u

3. Tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jiżgombraw mill-imsemmi fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa huma nġunti biex jidhru personalment għas-subizzjoni.

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

Rat id-digriet tas-7 ta’ Diċembru 2009 illi permezz tiegħu l-konvenuti ġew awtoriżżati jikkontestaw il-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fil-11 ta’ Diċembru 2009, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi din l-Onorabbli Qorti mhux kompetenti sabiex tisma’ din il-kawża, peress li skond l-emendi introdotti reċentament f’Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa kompetenti fil-każ odjern.

2. Illi bla preġudizzju għas-suespost *dato ma non concesso* li l-Qorti hija kompetenti, fi kwalunkwe każ l-esponenti għandhom titolu ta’ kera għall-fond in kwistjoni u jgawdu mill-protezzjoni mogħtija mil-liġi, u dan kif ser jiġi ppruvat fil-kors ta’ din il-kawża.

Salvi risposti ulterjuri.

Bl-isepejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

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

Semgħet il-provi;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta’ Lulju 2012 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-att promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi peress li skond huma, l-istess konvenuti qed jokkupaw il-fond mingħajr titolu validu skond il-ligi da parti tagħhom il-konvenuti qed jeċċepixxu li huma għandhom titolu ta’ lokazzjoni.

Illi allura, *una volta* l-atturi stabbilew li kienu l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni li huma xtraw fl-2003 permezz tal-att esebit mar-rikors promotur, kien jispetta lill-konvenuti jistabbilixxi u jippruvaw illi għandhom dan it-titolu. *“Onus probandi incubit qui dicit non ei qui negat”* (**“Lenicker vs Camilleri”**, Prim’ Awla – deċiża fil-31 ta’ Mejju 1972 u

“Aquilina vs Vella”, Appell Inferjuri, deċiż fit-2 ta’ Mejju 1995) kif ukoll jgħid fi kliem ieħor l-Artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Illi ma hemmx dubju li l-awturi tal-atturi kienu jikru dan il-fond bħala ħanut lil Maria Schembri li kienet tiġi z-zija tal-konvenut; meta din kibret riedet tgħaddih lill-konvenuti ċirka fl-1993. Dwar x’ġara f’dak il-punt ma hemmx qbil; Laura Galea li kienet ko-propjetarja jew prokuratriċi tas-sid (dan ma ħariġx ċar mill-provi) ikkonfermat li l-konvenuti kienu marru għandha ma’ Maria Schembri pero’ qalet li ma tiftakar kważi xejn *stante* li illum hija pjuttost anzjana. Huwa ċert li kien hemm trattativi biex il-konvenuti jixtru l-post għas-somma ta’ elfejn lira iżda għal xi raġuni l-ftehim finali ma seħħx għalkemm jidher ċar li kienu ġia ħallew elf lira f’idejn il-bejjiegħa bħala kapparra jew depożitu. Il-konvenuti qalu li dak il-perjodu huma ħallsu darba l-kera lil Laura Galea pero’ ma tathomx riċevuta u li mbagħad iddepożitaw il-kera l-Qorti. **Madankollu ma esebew ebda riċevuta tal-Qorti jew kopji tac-ċedoli.**

Illi jidher ukoll mingħajr ombra ta’ dubju li l-konvenuti għandhom il-permessi kollha li tirrikjedi l-liġi biex joperaw in-negozju tagħhom (*grocery*) mill-fond in kwistjoni. Madankollu ħadd minn dawk il-persuni nkarigati li ttellgħu jixhdu ma kkonfermaw u wisq anqas ipproduċew xi dokumenti biex jindikaw li l-fond kien mikri lill-konvenuti jew li s-sid jew sidien taw il-kunsens tagħhom għal dan u li allura kien ikun ifisser li kien hemm indubbjament il-kirja.

Illi fix-xhieda tal-konvenut il-Qorti rriskontrat ħafna indeċiżjonijiet li pero’ jistgħu jirriżultaw minn nuqqas ta’ għarfien tas-sitwazzjonijiet li għaddew minnha l-istess konvenuti u mhux tant biex ma jgħidx il-verita’. Jidher li huwa ħaseb li ladarba kellu l-permessi seta’ jibqa’ fil-fond u ħadd ma seta’ jkeċċih minn hemm. Hu x’inhu, l-Qorti fl-aħħar mill-aħħar jidhrilha li l-istess konvenuti ma rnexxielhomx jippruvaw li xi darba huma kellhom it-titolu vantat minnhom u wieħed jiskanta biss kif huma damu kważi għoxrin sena fil-fond mingħajr ma ħadd talabulhom lura.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba *stante* d-digriet tas-7 ta' Diċembru 2009, u tilqa' ż-żewġ talbiet l-oħra tal-atturi u tordna li l-konvenuti jiżgumbraw mill-fond 51 ġja' 54 Triq Serracino Inglott ġja' Cospicua Road Bormla, fi żmien tlett xhur.

L-ispejjeż a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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