MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 93/2012

Maria Gloria sive Gloria Farrugia mart Saviour, Reverendu Dun Alfred sive Effie Masini ahwa Masini u Josephine Masini armla ta' Bernardo

vs

Emanuel Sultana u martu Marthese Sultana

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat li permezz tieghu gie premess is-segwenti:-

Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond ossia hanut numru erbatax (14) fi Triq Taht Putirjal, Rabat, Ghawdex, bil-kantina sottostanti, u minghajr l-arja tieghu billi jigi sottopost ghall-beni ohra proprjeta' ta' terzi;

Illi dan il-fond kien mikri lil Tarcisio u Maria konjugi Mercieca bhala hanut, u gie mikri lilhom mill-mejjet Bernardo Masini, li kien ir-ragel tal-attrici, Josephine Masini u missier l-atturi l-ohra ahwa Masini bi skrittura tal-20 ta' Lulju 1975, liema kera giet terminata bi skrittura li saret bejn l-atturi u l-konjugi Mercieca tat-3 ta' Ottubru 2012;

Illi dan il-fond huwa okkupat mill-konvenuti Emanuel u Marthese konjugi Sultana minghajr ebda titolu;

Illi minhabba l-okkupazzjoni abbuziva ta' dan il-fond mill-konvenuti konjugi Sultana, ir-rikorrenti qeghdin isofru danni sakemm l-istess fond jitbattal u r-rikorrenti jiehdu l-pussess tieghu f'idejhom;

Illi dan ir-rikors qed isir fit-termini tal-artikolu 167(1)(b) tal-Kap 12, u r-rikorrenti jiddikjaraw li sa fejn jafu huma l-konvenuti m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kontra talba taghhom;

Ghalhekk ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh normali tal-kawza skont il-procedura stabbilita bl-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. tiddikjara li l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-hanut numru 14, Triq Ta' Taht Putirjal, Rabat, Ghawdex, abbuzivament u minghajr ebda titolu;

3. tordna l-izgumbrament taghhom minn dan il-fond fl-iqsar zmien possibbli li joghgobha tiffissa din il-Qorti;

4. tillikwida dawk id-danni li ghandhom jithallsu bhala kumpens lill-atturi u ghall-spejjez ohra li jsiru sakemm il-fond jitbattal;

5. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi tal-mandat ta’ sekwestru pprezentat kontestwalment.

Bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharrkin.

Rat il-verbal tas-seduti tat-8 ta’ Novembru 2012 u tal-21 ta’ Novembru 2012 fejn f’din ta’ l-ahhar il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Rat in-nota tal-konvenuti li permezz taghha ammettew l-ewwel tliet talbiet attrici.

Rat in-nota tal-atturi li permezz taghha din il-Qorti giet infurmata li l-vertenza bejn il-partijiet giet transatta fil-mori tad-differiment, u kopja tal-ftehim giet annessa, f’liema ftehim il-partijiet qablu li din il-Qorti ghandha taghti sentenza dwar l-ewwel tliet talbiet a bazi ta’ dak li gie pattwit bejn il-partijiet halli jaghti l-istess ftehim sahha permezz ta’ gudikat.

Rat li Dr Mario Scerri ghall-atturi rtira r-raba’ u l-hames talbiet attrici.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi kif diga’ gie rilevat il-partijiet iffirmaw skrittura privata li permezz taghha ttransigew il-vertenza ta’ bejniethom u talbu lil din il-Qorti sabiex taghti sentenza ai termini tal-istess ftehim.

Il-partijiet saljenti ta’ l-iskrittura li permezz taghha l-partijiet ftehmu u ttransigew il-kawza huma s-segwenti:

‘Ghaldaqstant bis-sahha ta’ din l-iskrittura, il-komparenti Sultana jiddikjara fl-ewwel lok li hu u martu qeghdin jokkupaw dan il-fond bla ebda titolu, u ilhom jokkupawh

b'dan il-mod sa minn Novembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010);

Il-komparenti Sultana jobbliga ruhu li jhallas lill-komparenti Masini, li jaccettaw, in linea ta' danni ghal din l-okkupazzjoni tal-fond bla ebda jedd is-somma ta' tnax-il elf ewro (€12,000), liema somma l-komparenti qed jobbliga ruhu li jhallsuha lill-komparenti Masini flimkien u solidalment bejniethom in kwantu ghal sitt elef ewro hawn prezenzjalment u taghhom il-komparenti Masini qeghdin ihallu debita ricevuta, in kwantu ghal tliet elef ewro (€3,000) ohra sa mhux aktar tard mill-25 ta' Marzu 2013, u l-bilanc ta' tliet elef (€3,000) sa mhux aktar tard mill-25 ta' Awwissu 2013.

Fuq din is-somma m'ghandu jiddekorri ebda imghax purche' li l-hlas isir skont kif qed jigi hawn miftiehem, u f'kaz ta' morozita' tal-hlas fit-termini hawn pattwiti jibda jiddekorri l-imghax fuq il-bilanc bl-ghola rata li tippermetti l-ligi mill-gurnata tal-iskadenza relattiva sal-effettiv pagament. Dan ukoll bla pregudizzju ghad-dritt tal-komparenti Masini li jitterminaw minnufih il-koncessjoni li qed tinghata lill-komparenti Sultana aktar 'il quddiem fuq dina l-iskrittura u jipprocedu ghall-izgumbrament tal-komparenti Sultana minn dan il-fond.

Dina s-somma sejra tkun qed tithallas a saldu u in totali sodisfazzjoni ta' kwalsiasi ammont dovut jew danni inkorsi jew altrimenti pretizi mill-komparenti Masini kagun tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi da parti tal-komparenti Sultana.

Fit-tieni lok il-komparenti Masini qeghdin jikkoncedu b'effett millum 'il quddiem lill-komparenti Sultana li jaccettaw, l-uzu tal-fond ossia l-hanut numru erbatax (14) fi Triq ta' Taht Putirjal, Victoria, Ghawdex b'titolu ta' commodatum taht il-pattijiet u kundizzjonijiet li gejjin:-

(1) Dina l-koncessjoni ghandha tibqa' fis-sehh sal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar elfejn u erbatax (2014), f'liema gurnata din il-koncessjoni ghandha titqies li giet

terminata ipso facto, u l-komparenti Sultana ghandhom johorgu minnufih minn dan il-fond;

(2) Dina l-koncessjoni qed issir fuq bazi ex gratia u ghalhekk salv il-hlas tad-danni msemmija hawn fuq mhu dovut ebda hlas iehor ghal tali okkupazzjoni u uzu tal-fond mill-komparenti Sultana millum sa meta tigi fi tmiemha din il-koncessjoni;

(3) Il-fond ghandu jintuza esklussivament bhala hanut, u ghall-ebda skop iehor;

(4) Il-koncessjonarji huma projbiti milli jaghmlu tibdil strutturali fil-fond. Kwalsiasi benefikati jew miljoramenti li saru sallum u li ghad jistghu jsiru f'dan il-fond mill-komparenti Sultana salv ghall-ixkaffar, il-bank tal-hanut, armaturi ohra fil-hanut, u l-istock, ghandhom jakkrexxu ma' l-istess fond fi tmiem dina l-koncessjoni, minghajr ebda dritt fil-koncessjonarji li jitolbu minghand il-komparenti Masini l-hlas ta' kumpens ghall-ispejjez jew ghall-valur taghhom;

(5) Il-koncessjonarji ghandhom jiehdu hsieb il-fond bhala bonus pater familias u jassiguraw ruhhom li ma tigrilu ebda hsara;

(6) Huwa wkoll vjetat li l-fond jigi okkupat minn haddiehor matul dan iz-zmien li fih tibqa' fis-sehh din il-koncessjoni, b'dan illi jkun espressament miftiehem illi l-komparenti Sultana jkunu liberi illi jimpjegaw terzi sabiex jghinuhom fil-gestjoni ta' dana l-fond u l-operat tieghu;

(7) Sakemm il-koncessjoanrji josservaw il-pattijiet u kundizzjonijiet hawn miftiehma allura l-koncedenti ma jkunux intitolati illi jxolju dina l-koncessjoni saz-zmien miftiehem;

(8) Il-koncessjonarji ghandhom jassiguraw illi meta tintemm dina l-koncessjoni, huma jissaldaw il-kontijiet kollha li jibqa' pendenti tad-dawl, ilma, telefon, u ta' kull servizz iehor bi hlas li jkun gie utilizzat minnu fil-fond. Il-koncessjonarji huma obbligati illi jaghmlu tajjeb u li jhallsu

ghall-permessi illi jkopru l-fond hawn imsemmi u dana b'effett minn Novembru 2010 sad-data meta huma jivvakaw l-istess. Il-koncessjonarji ghandhom jibqghu personalment responsabbli ghal dawk il-kontijiet li jhallu pendenti warajhom;

(9) Fit-tmiem dina l-koncessjoni, il-koncessjonarji ghandhom ihallu l-fond nadif u fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija. Qed jigi espressament miftiehem ukoll illi fi tmiem dina l-koncessjoni, il-parquet flooring u s-soqfa u l-hitan illi saru bil-gypsum u l-armatura tal-hgieg fuq il-faccata ghandhom jibqghu intatti u jithallew fil-post, u fi stat tajjeb; salv ghal fair wear and tear;

(10) Fi tmiem il-koncessjoni, il-koncessjonarji jkunu obbligati jirrestitwixxu l-pussess vakanti tal-fond lill-koncedenti, minghajr ebda dritt fl-istess koncessjonarji ghar-rimborz ta' xi spejjez li jkunu gew minnhom inkorsi sabiex saru benefikati kwalsiasi fil-fond. Fin-nuqqas li jottemperaw ruhhom il-koncessjonarji ghandhom ikunu suggetti ghall-hlas ta' penali favur il-komparenti Masini solidalment bejniethom fl-ammont ta' hames mitt Ewro (€500) ghal kull gurnata li jdumu fl-okkupazzjoni tal-fond wara l-25 ta' Jannar 2014, sakemm il-komparenti Masini jiehdu lura l-pussess pien u effettiv tal-fond, liema penali qed tigi ffissata mill-partijiet in linea ta' danni prelikwidati, u li m'ghandhiex tkun soggetta ghal xi riduzzjoni jew revizjoni minn ebda Qorti, Tribunal, jew Arbitragg.'

Ghaldaqstant il-Qorti tikkonferma t-transazzjoni milhuqa bejn il-partijiet permezz tal-iskrittura privata li giet iffirmata fl-14 ta' Novembru 2012 taht il-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-raba' u hames talbiet attrici stante li gew irtirati, tiddikjara li l-konvenuti okkupaw il-hanut numru 14, Triq Ta' Taht Putirjal, Rabat, Ghawdex minghajr ebda titolu u kienu ilhom jokkupawh b'dan il-mod sa minn Novembru tas-

sena elfejn u ghaxra (2010). B'dan illi b'effett mill-14 ta' Novembru 2012 il-konvenuti qeghdin jokkupaw l-imsemmi hanut b'titolu ta' commodatum taht il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata surriferita; u tordna l-izgumbrament tal-konvenuti minn dan il-fond b'effett mill-hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar elfejn u erbatax (2014).

Spejjez a karigu tal-konvenuti kif mitluba.

< Sentenza Finali >

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