MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 709/2011

Joseph u Agnes konjuġi Borg

-vs-

Myriam Bellia u Carmen Camilleri; u b'digriet tat-18 ta' Novembru 2011 ġie kjamat fil-kawża Brian Schembri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-22 ta' Lulju 2011 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar fid-19 ta' April 1990, ('Dok A'), ir-rikorrenti kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' 21 sena b'effett mill-imsemmija ġurnata lid-defunt missier l-intimati, Anthony Joseph Borg, it-terran numru 316, bl-isem ta' 'Rose', fi Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara, liema ċens iddevolva fuq l-intimati bħala wirt;

Illi din il-konċessjoni enfitewtika skadiet u għalqet fid-19 ta' April 2011;

Illi minkejja l-fatt li ġew interpellati diversi drabi mir-rikorrenti, inkluż permezz ta' ittra uffiċjali datata 3 ta' Ġunju 2011 (Dok 'B'), sabiex iroddulhom lura l-fond in kwistjoni bil-miljoramenti kollha skond il-Liġi, l-intimati baqgħu inadempjenti;

Illi konsegwentement, l-intimati qegħdin jiddetjenu l-imsemmi terran mingħajr titolu validu fil-Liġi;

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-intimati Myriam Bellia u Carmen Camilleri qegħdin jiddetjenu t-terran numru 316, bl-isem 'Rose', fi Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara, li huwa proprjeta' tar-rikorrenti, mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi;

2. Tikkundanna lill-istess intimati biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jiżgumbraw mill-istess fond u konsegwentement iroddu lura t-terran in kwistjoni lir-rikorrenti flimkien mal-miljoramenti kollha skond il-Liġi, u dan skond dawn il-provvedimenti u modalitajiet li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;

B'riżerva tad-drittijiet ta' azzjoni kollha spettanti lir-rikorrenti għall-irkupru tad-danni kollha minnhom sofferti a kawża tal-inadempjenza tal-intimati.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali datata 3 ta' Ġunju, 2011, kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Myriam Bellia u Carmen Camilleri ppreżentata fl-1 ta' Settembru 2011, li permezz tagħha eċċepew:

Illi preliminarjament, fl-ewwel lok jiġi eċċepit illi l-konvenuti m’humiex il-leġittimi kontradittur u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju u dana *stante* illi huma qatt ma okkupaw u attwalment m’humiex jokkupaw jew għandhom fil-pussess tagħhom il-fond ossija t-terran numru 316, bl-isem ta’ Rose, fi Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara u f’dan ir-rigward jirrilevaw illi *se mai* kwalunkwe kundanna ta’ żgumbrament għandha ssir kontra min qiegħed attwalment jokkupa l-fond illegalment u bla titolu;

Illi preliminarjament wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti umilment jitolbu, illi sabiex il-ġudizzju jkun integru, għandu jiġi kjamat in kawża ċertu Brian Schembri, detentur tal-karta tal-identita’ numru 27680(M) u dana *stante* illi huwa l-imsemmi Schembri naqas milli jikkonsenja ċ-ċavetta tal-fond u jivvaka mill-imsemmi fond meta skada l-ftehim lokatizju li kellu mal-konvenuti fid-19 t’April 2011, u għaldaqstant kwalunkwe kundanna għal żgumbrament għandha ssir fil-konfront tal-imsemmi Brian Schembri (ara dokument anness u mmarkat bħala ‘Dok.A’);

Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi fil-konfront tal-konvenuti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-allegazzjoni tal-atturi li l-konvenuti qegħdin jiddetjenu t-terran numru 316, bl-isem ta’ Rose, fi Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara hija għal kollox inveritiera;

Illi l-atturi huma konsapevoli mill-fatt li l-fond mertu tal-kawża *de quo* m’huwiex okkupat mill-konvenuti u li fil-fatt il-konvenuti ma offrew l-ebda oġġezzjoni jew xkiel sabiex il-fond jintradd lura lill-atturi, u dan wara li l-imsemmija konvenuti nfurmaw b’dan lill-atturi kemm bil-fomm u anke bil-miktub;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat id-digriet taghha tat-18 ta' Novembru 2011 illi permezz tiegħu ġiet ordnata s-sejħa fil-kawża ta' Brian Schembri;

Rat ir-risposta tal-kjamat fil-kawża Brian Schembri ppreżentata fis-17 ta' Frar 2012 fejn eċċepixxa:

Illi fl-ewwel lok it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Brian Schembri qed jirrisjedi f'dan il-post, liema post huwa l-unika post fejn jista' jirrisjedi Brian Schembri.

Illi l-allegazzjonijiet li Brian Schembri qed jokkupa dan il-post b'mod illegali u mingħajr titlu mhix veritiera.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Semgħet il-provi;

Rat l-affidavits;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tat-3 ta' Mejju 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-atti, fl-1990 l-atturi kienu kkonċedew lill-awtur tal-konvenuti l-fond in kwistjoni b'enfitewsi li skadiet f'April 2011. Fl-2003 dawn tal-aħħar kienu ikkonċedew l-istess fond b'titolu ta' lokazzjoni lil Brian Sċhembri u dan sad-data li fiha kellha tiskadi l-konċessjoni enfitewtika.

Illi l-konvenuti mhux qed jikkontestaw it-talba attriċi iżda qed jgħidu li din għandha tkun indirizzata lil Brian Schembri illi ma ridx jikkonsenjalhom iċ-ċwievet tal-fond meta talbuhomlu appena skada t-terminu f'April 2011. Meta ġie msejjaħ fil-kawża Schembri eċċepixxa biss li huwa jabita fil-fond. Għalhekk, għalkemm mhux qed jiċċita ebda liġi mhemmx dubju li huwa qed jinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158.

Infatti dan artikolu 12 (8) jagħmilha ċara illi l-protezzjoni li tagħti dik il-liġi f'kaz li *"l-enfitewta jew il-kerrej li jkun*

jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi tkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fil-21 ta' Ġunju 1979" tapplika biss skond is-sub-inċiz (a) jekk:

"1. il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data msemmija kompliet tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha sakemm mietet u;

2. il-persuna li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-egħluq tal-enfitewsi kienet tirrisjedi mal-enfitewta fi żmien mewtu u kellha dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biex tiġi meqjusa bħala kerej għall-finijiet ta' dan l-artikolu."

Illi dan kjarament ma japplikax fil-każ odjern għaliex missier il-konvenuti akkwista l-fond fl-1990 u allura wara d-data in kwistjoni. Is-sub-inċiz (b) imbagħad ma japplikax żgur għaliex kienet klawsola tranżitorja li kellha tapplika għal min kien jabita fil-fond mogħti in enfitewsi meta ġiet fis-seħħ il-liġi. Kif kien risaput fiċ-ċirku legali fiż-żmien in kwistjoni, dik il-liġi kienet *piu o meno* tipproteġi min kien ġewwa u mhux min kien barra fid-data msemmija, u ċjoe' l-21 ta' Ġunju 1979, salv dawk li kien jgħixu maċ-ċenswalist li jmut qabel l-egħluq taċ-ċens. Dan sakemm ġiet introdotta l-emenda permezz tal-Att XVIII tas-sena 2007 li ħaseb għal dawn it-tip ta' każi. Din tgħid illi:

*"(7) Meta fil-każ ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti li tkun tagħlaq wara l-1 ta' Lulju 2007 l-enfitewta, is-sub-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-1 ta' Lulju 2007 id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 12(8) (a) u (b), liema paragrafi għandhom japplikaw mutatis mutandis dwar l-enfitewsi u s-sub-enfitewsi regolati b'dan l-artikolu, b'dan iżda illi referenzi għall-**21 ta' Ġunju 1979** għandhom jinqraw bħala*

*referenzi għall-**1 ta' Lulju 2007**, referenzi għall-**enfitewsi** għandhom jinqraw bħala referenzi għall-**enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti** u r-referenza għat-**30 ta' Settembru 1979** għandha tinqara bħala referenza għall-**31 ta' Diċembru 2007**."*

Illi din allura hija d-dispożizzjoni li tapplika f'dan il-każ jekk jirriżulta li japplika dak li jngħad fl-istess artikolu 12 (8) (a) u (b). Huwa ċar li l-kjamat fil-kawża ma jistax jibbenefika mill-protezzjoni ta' dak l-artikolu għaliex hu la kien l-enfitewti oriġinali u lanqas ma kien jgħix miegħu meta miet. Il-Qorti għandha wkoll dubji kbar kemm il-konvenut qed jabita fil-fond *"de quo"*, anzi huwa ma ressaq ebda prova f'dan is-sens; mill-provi anzi jirriżulta l-fond huwa vojt u ma hemm ħadd jabita fih.

DEĊIŻJONI

Għalhekk għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' t-talbiet attriċi u tillibera lill-konvenuti Myriam Bellia u Carmen Camilleri mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imsejjaħ fil-kawża u tordnalu jiżgombra mill-fond in kwistjoni fi żmien xahar.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-istess imsejjaħ fil-kawża.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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