QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 20 ta' April, 2021

Rikors Guramentat Nru: 120/2017/1 AF

Pauline Caruana mart legalment separata minn Stephen

vs

Kevin Attard

Michelle Sharona Falzon

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-attriċi Pauline Caruana li ppreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond ossia flat 8, Plymouth Flats, Testaferrata Street, Msida, li hija kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanju b'kuntratt tas-26 ta' Awwissu, 1996, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon lill-antekawza tal-intimat Kevin Attard, u li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument B"***.

Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet ghal 21 sena dekorribli mill-1 ta' Settembru, 1996.

Din il-konessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Awwissu, 2017.

Ir-rikorrenti interpellat lill-intimat b'ittra tat-8 ta' Awwissu, 2017 hawn annessa u mmarkata bhala "***Dokument C***" biex jizgombra mill-fondi in kwistjoni u tawh il-congiedo relattiv, imma l-intimat baqa' inadempjenti.

Ir-rikorrenti fittxet fir-Registru Elettorali u sabet li hemm registrata bhala votanta fil-fond in kwistjoni Michelle Sharona Falzon (K.I. 0034171M), skond "***Dokument D***" hawn anness.

L-intimati jippretendu illi ghandhom titolu ta' kera a bazi tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta gialadarba huma cittadini Maltin u jippretendu illi l-fond in kwistjoni hija r-residenza ordinarja ta' Michelle Sharona Falzon.

Dan minkejja illi a tenur tal-Att XXX1 tal-1995, l-Artikolu 16(2)(b) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati m'ghandhomx dritt ghar-renova ta' kirja stante li l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja hawn fuq citat bhala "***Dokument B***" gie redatta wara l-1 ta' Gunju, 1995.

L-intimat huwa moruz fil-hlas tac-cens annwu u temporanju ghall-perjodu bejn il-15 ta' Marzu, 2016 sal-31 ta' Awwissu, 2017, fl-ammont ta' €660.16.

L-intimati sa fejn taf ir-rikorrenti, m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talba taghha.

Hija taf lilha nnifisha bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bil-gurament taghha.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimati wara l-31 ta' Awwissu, 2017 mill-fond ossia flat 8, Plymouth Flats, Testaferrata Street, Msida.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni pretiza tal-fond ossia Flat 8, Plymouth Flats, Testaferrata Street, Msida, a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tigi terminata ai termini tal-Artikolu 16 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghahekk wara l-31 ta' Awwissu, 2017, mal-iskadenza tat-terminu tal-koncessjoni enfitewtika temporanja Dokument B fil-process l-intimati m'ghandhomx dritt ghall-kirja u dan stante li l-koncessjoni enfitewtika temporanja saret wara l-1 ta' Gunju, 1995, konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament li ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun.

2. Tillikwida l-arretrati ghall-okkupazzjoni dovuti mill-intimati lir-rikorrenti mill-15 ta' Marzu, 2016 sal-31 ta' Awwissu, 2017 ammontanti ghal €660.16 u tillikwida d-danni sal-effetiv zgumbrament.

3. Tikkundanna lill-intimat jhallas dik is-somma dovuta ammontanti ghal €660.16 oltre l-imghax legali mill-15 ta' Marzu, 2016, kif ukoll tikkundanna lill-intimat ihallas dik is-somma hekk likwidata, bl-imghax legali sal-effettiv zgumbrament.

4. Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimat ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi r-rikors ġie appuntat għall-udjenza tal-11 ta' Jannar 2018 u peress illi l-Bord qies illi l-konvenut Kevin Attard seta' kellu eċċezzjonijiet validi xi jressaq, ingħata għoxrin jum żmien biex jippreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu għar-rikors maħluf tal-attriċi.

Rat illi fl-istess udjenza tal-11 ta' Jannar 2018, l-attriċi ċediet l-atti tal-każ fil-konfront tal-konvenuta Michelle Sharona Falzon.

Rat ir-risposta tal-konvenut Kevin Attard ippreżentata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In linea preliminari l-kompetenza ta' dana l-Bord *ratione materiae* 'n kwantu l-esponenti jgawdi minn titolu ta' sub-cens. Illi sabiex dan il-Bord jissindika l-ezistenza o meno ta' titolu ta' kera, l-ewwel wiehed ghandu jikkonsidra jekk it-titolu ta' cens tal-eccipjenti giex terminat jew konvertit, isegwi ghalhekk li l-Bord ma' ghandux kompetenza fuq kwistjonijiet ta' titolu ta' enfitewsi.

Minghajr pregudizzju, mhux minnu li t-titolu tal-esponenti ghandu jigi meqjus bhala tterminat.

Konsegwentement ma' ghandu jigi llikwidat ebda ammont ta' flus kif pretiz ghal okkupazzjoni tal-appartament in kwistjoni peress li l-eccipjenti qed jokkupa validament u inoltre u bla pregudizzju qatt ma' gie interpellat sabiex jersaq ghal xi hlas kif qed jintalab.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Novembru 2018 Dr. Edward Gatt għall-konvenut irreġistra ammissjoni fuq l-ewwel talba attriċi u ddikjara li l-klijent tiegħu qed jirrinunzja għall-pussess u li tramite l-avukati tiegħu rritorna ċ-ċwievet tal-fond mertu tal-kawża lil Dr Edward Debono.

Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-26 ta' Settembru 2019 li permezz tagħha laqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u b'applikazzjoni tal-artikolu 741(b) u (d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ordna li l-atti tal-kawża jiġu trasferiti lil din il-Qorti.

Rat illi l-atti tal-kawża ġew assenjati lil din il-Qorti kif presjeduta.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' dawn il-proċeduri, l-attriċi qiegħda titlob it-terminazzjoni tal-lokazzjoni pretiża mill-konvenuti, qeghda titlob ukoll arretrati, ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni u danni.

Jirriżulta li l-attriċi ċediet l-atti fil-konfront tal-konvenuta filwaqt li l-konvenut ammetta l-ewwel talba u allura għad jonqos biss li tiġi deċiża l-kwistjoni tal-arretrati, kumpens għall-okkupazzjoni u danni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-każ jikkonċerna l-appartament numru 8, Plymouth Flats, Triq Testaferrata, Msida. Permezz ta' kuntratt pubbliku tas-26 ta' Awwissu 1996, din il-proprjetà kienet ingħatat b'konċessjoni subenfitewtika temporanja lill-antekawża tal-konvenut biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm200, illum €465.87, fis-sena, għal 21 sena b'effett mill-1 ta' Settembru 1996. Dan ifisser illi l-konċessjoni subenfitewtika skadiet fil-31 ta' Awwissu 2017.

Meta skadiet din il-konċessjoni, il-konvenut ma rritornax iċ-ċwievet lill-attriċi u kien anke moruż fil-ħlas taċ-ċens u allura l-attriċi kellha tipproċedi b'din il-kawża. Il-konvenut jeċċepixxi li ma għandu jiġi likwidat l-ebda ammont għall-okkupazzjoni tal-appartament in kwistjoni peress li huwa qiegħed jokkupa l-fond validament u qatt ma ġie interpellat sabiex jersaq għal xi ħlas. Jidher li l-konvenut akkwista s-subutile temporanju għaż-żmien

li kien għad fadal mill-konċessjoni subenfitewtika mingħand l-eredi ta' ċertu Jason Azzopardi b'diversi kuntratti li saru fl-2007 u s-snin sussegwenti.

Il-konvenut ma ġab l-ebda prova in sostenn tal-eċċezzjoni tiegħu. Huwa fil-fatt ammetta l-ewwel talba u stante li l-artikolu 16(3) tal-Kap. 158 jgħid ċar u tond li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ta' dak l-Att m'għandhomx japplikaw għall-kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara dik id-data, il-konvenut ma kienx igawdi minn kirja protetta malli skadiet il-konċessjoni enfitewtika.

Dwar it-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni jirriżulta li fil-fatt il-konvenut ġie interpellat iħallas l-arretrati ta' ċens tal-appartament in kwistjoni, kif ukoll l-arretrati ta' kera fuq tlett appartamenti oħra fl-istess blokka, b'ittra legali tat-8 ta' Awwissu 2017. F'din l-ittra huwa kien ġie mwissi wkoll li l-konċessjoni kienet ser tiskadi fl-aħħar ta' dak ix-xahar. Għalkemm il-konvenut xehed illi kienu l-attriċi u ħutha li ma riedux jaċċettaw kera, huwa ma ġab l-ebda prova li mar biex iħallas. Fuq kollox, jekk kien hekk, huwa kien imissu ddepożita l-arretrati taħt l-awtorità tal-Qorti.

Fl-udjenza tat-2 ta' Frar 2021, Dr. Edward Gatt għall-konvenut iddikjara li l-arretrati tħallsu. Bħala prova, l-konvenut ippreżenta permezz ta' nota kopja ta' ittra ta' Dr. Edward Debono. Madanakollu, din l-ittra tagħmel riferenza għall-arretrati mertu ta' kawża oħra li kienet tikkonċerna appartamenti oħra fl-istess blokka. Minn imkien f'din l-ittra ma jirriżulta li l-konvenut ħallas xi arretrati għaċ-ċens tal-appartament mertu tal-kawża tal-lum jew xi kumpens għall-okkupazzjoni.

L-attriċi qiegħda titlob €660.16 bħala arretrati mill-15 ta' Marzu 2016 sal-31 ta' Awwissu 2017. Hija xehdet illi din is-somma ma tħallsitx u li qiegħda tippretendi wkoll kumpens għall-okkupazzjoni mill-1 ta' Settembru 2017 sa dakinhar illi ħadet iċ-ċavetta lura f'Novembru 2018 bl-istess rata ta' ċens tal-konċessjoni subenfitewtika.

Fil-każ ta' Helen Miceli et vs Carmelo Pisani et, tal-14 ta' Diċembru 2004, din il-Qorti diversament presjeduta kellha xi tgħid hekk dwar il-kumpens għall-okkupazzjoni:

> *"Illi dwar il-kwestjoni tal-kumpens għall-okkupazzjoni għaż-żmien ta' wara l-għeluq tal-kirja, irid jitqies liema hija l-bażi legali ta' talba bħal din. Huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għamilu. Minbarra dan, minn kliem il-liġi nnifisha joħroġ li l-inadempiment kuntrattwali jista' jwassal biex id-debitur ta' obbligazzjoni mhix imwettqa jintalab li jħallas id-danni lill-kreditur ta' dik l-obbligazzjoni. Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żġur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq."*

B'applikazzjoni tal-premess, il-Qorti tqis illi t-tieni talba attriċi għall-arretrati u danni bħala kumpens għall-okkupazzjoni hija mistħoqqa. Il-Qorti sejra għalhekk tillikwida s-somma kumplessiva ta' €582.33 bħala kumpens għall-okkupazzjoni għal perjodu ta' ħmistax-il xahar bl-istess rata' ta' ċens li kien jitħallas qabel ma skadiet il-konċessjoni subenfitewtika.

Mill-provi prodotti ma jirriżultax illi l-attriċi qiegħda tippretendi danni għal xi ħsarat fl-appartament in kwistjoni. Mir-ritratti esebiti jirriżulta li l-blokka kollha li minnha jagħmel parti l-appartament mertu tal-kawża tinsab fi stat prekarju. Madanakollu, l-attriċi ma ġabet l-ebda prova li dawn il-ħsarat huma riżultat ta' xi nuqqas tal-konvenut u lanqas illi sofriet xi danni minħabba l-istat li kien jinsab fih l-appartament in kwistjoni meta l-konvenut irritorna ċ-ċwievet.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet kollha fil-konfront ta' Michelle Sharona Falzon;

2. Tilqa' l-ewwel talba attriċi stante l-ammissjoni tal-konvenut;

3. Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tillikwida l-arretrati dovuti mill-konvenut lill-attriċi fis-somma ta' sitt mija u sittin Ewro u sittax-il centeżmu (€660.16) mill-15 ta' Marzu 2016 sal-31 ta' Awwissu 2017 u s-somma ta' ħames mija u tnejn u tmenin Ewro u tlieta u tletin centeżmu (€582.33) in linea ta' danni għall-okkupazzjoni tal-fond mill-1 ta' Settembru 2017 sal-aħħar ta' Novembru 2018;

4. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attriċi l-arretrati fis-somma ta' sitt mija u sittin Ewro u sittax-il centeżmu (€660.16) mill-15 ta' Marzu 2016 sal-31 ta' Awwissu 2017 u s-somma ta' ħames mija u tnejn u tmenin Ewro u tlieta u tletin centeżmu (€582.33) in linea ta' danni għall-okkupazzjoni tal-fond mill-1 ta' Settembru 2017 sal-aħħar ta' Novembru 2018 bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut Kevin Attard.

IMHALLEF

DEP/REG