QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Settembru, 2021

Numru 5

Rikors Numru 788/18 TA

Paul Micallef (ID Nr. 258655[M]) u Antonia Micallef (ID. Nr. 262129[M])

vs

Emanuele u Josephine konjugi Caruana (ID. Nr. 186454 [M] u 52658 [M] rispettivament)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Paul Micallef u Antonia Micallef (l-Atturi), tas-27 ta' Ġunju 2018 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

"1. Illi b'kuntratt t'emfitewsi datat it-13 ta' Ġunju, 1979 magħmul in atti tan-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba, missier ir-rikorrenti Paul Micallef, ossia il-konjuġi tar-rikorrenti l-oħra, Antonia Micallef, id-defunt George Micallef kien ikkonċeda lill-intimati Cassar – b'titolu t' enfitewsi temporanja – fond konsistenti f'appartament internament innumerat erbgħa (4) fi blokk ta' erba' flats bla numru, liema blokk jismu Kina Flats fi triq bla isem magħrufa bħala New Sreet in Tal-Ħlas Road, Ħal-Qormi (vide kopja tal-kuntratt enfitewtika hawn anness u mmarkat bħala "Dok. MIC1");

2. Illi l-enfitewsi temporanja ġiet konċessa versu ħlas ta' ċens annwu u temporanju ta' mija u ħamsa u sittin Lira Maltin (Lm165) u skond kundizzjonijiet ulterjuri kif imposti. Inoltre, tali konċessjoni kienet valida

għall-perjodu fiss ta' wieħed u għoxrin (21) sena dekorribbli mit-13 ta' Ġunju tal-1979, b'dan illi mat-tmiem tagħha f'Ġunju tas-sena 2000, il-fond in kwistjoni kellu jirriverti f'idejn Antonia Micallef, bħala l-użufruttwarja tal-istess propjeta;

3. Illi George Micallef miet fl-20 ta' Marzu, 2007 u innomina u istitwixxa bħala eredi u padruni assoluti tal-ġid kollu tiegħu lit-tlett uliedu George, Paul u John;

4. Illi d-decujus ħalla wkoll, b'titolu ta' prelegat, lill-ibnu Paul Micallef: (1) i-ħanut bla numru u bl-isem "Easy Fit Shop", sitwat fi triq tal-Ħlas ġewwa Ħal-Qormi; (2) il-garaxx ġewwa Ħal-Qormi, sitwat fi Triq Wenzu Gafa, bla numru u bl-isem "Ray Garage"; u (3) il-flat numru erbgħa (4), formanti parti minn blokk bla numru u bl-isem ta' "Kina Flats", fi Triq Wenzu Gafa ġewwa Ħal Qormi;

5. Illi d-defunt George sive Giorgio Micallef, ħalla wkoll l-użufrutt tal-ġid kollu tiegħu lil martu, r-rikorrenti Antonia Micallef (vide d-dikjarazzjoni *Causa Mortis* magħmula in atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion hawn annessa u mmarkata bħala "Dok. MIC2");

6. Illi fit-tlieta (3) ta' Lulju tas-sena 2000, ġie ppubblikat kuntratt enfitewtiku ġdid minn-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel li permezz tiegħu, George Micallef u martu, l-esponenti Antonia Micallef, taw u kkonċedew flimkien u in solidum bejniethom, b'titolu ta' enfitewsi temporanja, għal perjodu fiss ta' sbatax-il sena (17) li beda jiddekorri mit-13 ta' Ġunju, 2000, il-flat immarkat internament bin-numru erbgħa (4) formanti parti minn blokk ta' erba' flats bl-isem ta' "Kina Flats", in arti sovvrapost għal beni tal-istess konċedenti, ġewwa Ħal-Qormi, speċifikatament fi Triq Wenzu Gafa', ġja triq ġdida mingħajr isem mgħarufa bħala New Street in Tal-Ħlas, lill-konjuġi intimati Emmanuele Caruana u martu Josephine Caruana;

7. Ili fid-dawl tal-premess, huwa minn ewl id-dinja li din il-konċessjoni enfitewtika issuperat il-konċessjoni temporanja li ngħatat preċedentement mill-konjugi Micallef fit-13 ta' Ġunju, 1979, b'dan illi r-relazzjoni bejn il-partijiet ġiet soġġetta u regolata b'termini u kundizzjonijiet ġodda li abbrogaw dawk naxxenti mill-kuntratt enfitewtiku oriġinali. Tant ieħor, u bl-istess mod, l-applikabilita` tal-liġijiet relattivi għar-relazzjoni enfitewtika ta' bejn il-partijiet ukoll inbidlet fl-isfond tat-tieni att enfitewtiku li ġie maqbul bejn il-konjuġi Micallef u dawk Caruana;

8. Illi huwa risaput illi fil-każ ta' kuntratti t'emfitewzi temporanja li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara, l-emfitewta ma għandu ebda dritt li jikkonverti ċ-ċens f'kirja. Madanakollu, minkejja li (i) l-konċessjoni enfitewtika mħollija mill-konjuġi Micallef skadiet fit-tlettax (13) ta' Ġunju tas-sena 2017, u cioe oltre sena ilu, u (ii) l-konjuġi Caruana ma kien jifdlilhom ebda titolu fuq il-fond *de quo*, dawn ta' l-aħħar baqgħu jirrifjuta li jivvakaw mill-fond in kwistjoni għal raġunijiet li jafu huma biss.

Anzi, għalkemm interpellati bonarjament diversi drabi sabiex jagħmlu dan, l-intimati konjuġi Caruana qatt m'ottemperaw ruħhom mar-rikjesti tal-mittenti u baqgħu jinsistu li kellhom xi dritt fuq il-propjeta` tal-mittenti ġewwa Kina Flats f'Ħal-Qormi;

9. Illi għal kull buon fini, ta' min wieħed isemmi illi l-esponenti, biex jimxu b'mod raġjonevoli u ma jitfgħux pressjoni żejda fuq l-intimati, kienu saħansitra disposti jikkonċedu li jidħlu fi ftehim lokatizzju mal-konjuġi Caruana wara li ntemmet l-enfitwsi temporanja patwita permezz tal-kuntratt enfitewtiku tal-2000. Fil-fatt, il-partijiet kontendenti kellhom diversi diskussjonijiet fuq bażi bla preġudizzju f'dan ir-rigward, liema diskussjonijiet madanakollu sfaw fix-xejn minkejja li kienu laħqu stadju avvanzat, u dan għaliex, fid-daqqa w l-ħin, l-intimati ħadu pożizzjoni ntranżiġenti (*vide* kopja tal-ittra uffiċjali mibgħuta mill-mittenti f'Settembru tal-2017 hawn annessa u mmarkata bħala "Dok. MIC3");

10. Illi għaldaqstant, jissussisti l-fatt li l-intimati għadhom qed jokkupaw il-fond appartenenti lir-rikorrenti liema fond huma internament innumerat (4) f'blokk ta' erba' flats bla numru li jismu "Kina Flats" f'triq bla isem mgħarufa bħala New Street in Tal-Ħlas Road Ħal-Qormi, b'mod illegali u abbużiv stante li dawn m'għad għandhom ebda titolu skond il-liġi;

11. Illi inoltre, il-mittenti ilhom sa mill-iskadenza tal-enfitewsi temporanja konċessa lill-konjuġi Caruana f'Lulju tal-2000, u cioe mit-13 ta' Ġunju, 2017, isofri danni a kawża tal-okkupazzjoni illegali tal-istess intimati Caruana, liema danni jikkonsistu f'telf ta' kera jew bejgħ tal-fond *de quo*;

Għaldaqstant, in vista ta' dak kollu hawn fuq premess, ir-rikorrenti umilmet jitolbu li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna;

1. Tiddikjara illi għar-raġunijiet imsemmija, l-intimati konjuġi Caruana qegħdin jokkupaw il-fond, appartenenti lir-rikorrenti, internament innumerat (4) f'blokk ta' erba flats bla numru li jismu "Kina Flats" f'triq bla isem mgħarufa bħala New Street in Tal-Ħlas Road, Ħal-Qormi mingħajr titolu validu skont il-liġi;

2. Konsegwentement, tordna l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Caruana mill-fond imsemmi fit-talba preċedenti, ossia l-fond internament innumerat (4) f'blokk ta' erba' flats bla numru li jismu "Kina Flats" f'triq bla isem mgħarufa bħala New Street in Tal-Ħlas Road, Ħal-Qormi;

3. Tiddikjara illi a kawża tal-aġir abbużiv tal-intimati, ir-rikorrenti soffrew danni konsistenti f'telf ta' kera jew bejgħ tal-fond illi l-intimati ilhom jokkupaw illegalment sa mit-13 ta' Ġunju, 2017, u cioe d-data effettiva meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja mħollija lilhom fit-3 ta' Lulju, 2000;

4. Tillikwida somma ekwivalenti għad-danni kumplessivi li ġew rekati lir-rikorrenti a kawża tal-okkupazzjoni illegali tal-intimati sussegwentement għat-terminazzjoni tal-emfitewsi temporanja konċessa permezz tal-kuntratt enfitewtiku datat t-3 ta' Lulju, 2000, liema konċessjoni enfitewtika skadiet fit-13 ta' Ġunju, 2017, jekk jagħti l-każ anke permezz ta' periti nominandi;

5. Tordna illi l-intimati jħallsu s-somma hekk likwidata lir-rikorrenti;

6. Tagħti kull rimedju u/jew direttiva oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrilha huwa xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni ulterjuri skond il-liġi."

Rat ir-risposta ta' Emmanuel u Josephine konjugi Buhagiar (il-konvenuti) li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, billi l-eccipjenti/intimati jokkupaw il-fond mertu tal-kawza b'titolu validu fil-ligi, kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi t-talba tar-rikorrenti ghal dikjarazzjoni u kundanna li l-istess rikorrenti sofrew danni ghandha konsegwenzjalment tigi michuda, stante li l-okkupazzjoni mill-intimati tal-fond dibattut kienet dejjem wahda lecita u konformi mal-ligi.

3. Illi r-rikorrenti ma sofrew ebda danni imputabbli lill-intimati.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi bil-ligi, u bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa huma ngunti in subizzjoni."

Rat l-atti, digrieti u dokumenti kollha;

Semgħet ix-xhieda imressqa mill-partijiet fil-perkors tal-Kawża;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jitrattaw il-Kawża fis-seduta tat-22 ta' Ġunju 2021;

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Jibda biex jingħad li din il-Kawża miexja mal-Kawża fl-ismijiet inversi rikors numru 1166/19 u li provi f'waħda japplikaw għall-oħra. Din l-aħħar Kawża ġiet deċiża illum stess bħal ma fil-fatt qed tkun deċiża l-Kawża odjerna.

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba tat-13 ta' Ġunju 1979, missier l-Attur u żewġt l-Attriċi rispettivament, illum defunt George Micallef, ikkonċeda lill-konvenuti konjuġi Cassar b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal żmien 21-il sena l-appartament numru 4 fi blokk ta' Flats bl-isem ta' Kina, fi Triq bla isem magħrufa bħala New Street f'Tal-Ħlas Rad, Ħal-Qormi (ara a' fol 7 Kawża ismijiet inversi). Din il-konċessjoni skadiet fit-13 ta' Ġunju 2000.

Fit-3 ta' Lulju 2000, il-partijiet bil-ministeru tan-nutar Gerard Spiteri Maempel ikkostitwew emfitewżi oħra. Din id-darba saret għal żmien 17-il sena versu l-ħlas ta' £m310 fis-sena b'effett mit-13 ta' Ġunju 2000 (ara a' fol 36 Kawża ismijiet inversi). George Micallef miet fl-20 ta' Marzu 2007. Il-fond mertu tal-Kawża tħalla lill-Attur bi prelegat mentri l-użufrutt fuqu mess lill-Attriċi (ara a' fol 9 ta' din il-Kawża). Dan iċ-ċens għalhekk għalaq fit-13 ta' Ġunju 2017.

Qabel ma għalaq iċ-ċens, circa sena qabel, l-konvenut avviċina lill-Attur biex ikun hemm tiġdid (ara xhieda tal-Attur u dik tal-konvenut a' fol 30 u 48 ta' din il-Kawża). Jidher li dawn it-trattativi fallew. L-Atturi ma baqgħux jaċċettaw ħlas u għalhekk l-Atturi kienu kostretti li jiddepositaw kull ammont taħt l-Awtorita' tal-Qorti permezz ta' ċedola numru 625/19 (ara a' fol 33 ta' din il-Kawża fl-ismijiet inversi).

L-Atturi għalhekk ipproċedew b'din kawża fl-ismijiet inversi kontra l-Atturi li permezz tagħha qed jitolbu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mertu tal-Kawża peress li l-Atturi ma għandhom ebda dritt li jkomplu fl-okkupazzjoni. Dan qed jgħiduh għaliex wara l-iskadenza tat-tieni emfitewżi fl-2017, il-konvenuti ma fadallhom ebda titolu validu fil-liġi fid-dawl tal-emendi tal-1995. Konsegwentement qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-Atturi mill-fond inkwistjoni. F'din il-Kawża l-Atturi qed jitolbu ukoll kumpens għall-okkupazzjoni.

Tajjeb li jingħad ukoll li fil-mori ta' dik il-Kawża, fis-16 ta' Diċembru 2019, l-konvenuti presentaw kawża kontra l-Atturi li għandha numru 1166/19. Fiha qegħdin fost oħrajn jitolbu l-otteniment ta' dikjarazzjoni li l-kuntratt fuq imsemmi fl-Atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel huwa null u mingħajr effett ai termini tal-artikolu 14 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Din il-Kawża ġiet deċiża llum stess. It-talbiet tal-konjuġi Caruana ġew miċħuda fl-intier tagħhom.

Punti ta' Liġi

Dwar x'tip ta' azzjoni qed jesperitaw l-Atturi permezz ta' din il-Kawża, ma tant hemm xi tgħid. L-azzjoni hija immirata sabiex l-Atturi jirrprendu lura l-fond fuq imsemmi minħabba li kull titolu legali li kellhom il-konvenuti biex ikomplu fl-okkupazzjoni spiċċat mal-iskadenza tal-Emfitewżi temporanja għal żmien 17-il sena tat-3 ta' Lulju 2000. Di piu' l-Atturi qegħdin jitolbu ukoll danni konsistenti f'telf ta' kera.

Konsiderazzjonijiet

Il-kunċett ta' bla titolu qanqal diskussjonijiet ta' x'inhuma l-karatteristiċi legali li jikkomponuh. F'dan ir-rigward, il-Qrati dejjem kienu kostanti dwar id-definizzjoni ta' dan it-terminu legali. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-Sentenza fl-ismijiet Bonello noe -vs- Fenech deċiża fl-20 ta' Mejju 2004 isostni hekk:

"*Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll xi jkun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum. Il-frazi 'bla titolu' ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett taghha, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza.*

F'kaz bhal dan, is-setgha tal-Qorti biex tisma' kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu."

Il-Qrati tagħna jinsistu ukoll li irid jintalab espressament id-dikjarazzjoni tat-temm ta' kull titolu li seta' jkun hemm.

Tajjeb li jiġi osservat li fid-**Deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Philip Agius -vs- Emanuel Agius tat-30 ta' Mejju 2014** din il-Qorti qalet li bil-frażi "bla titolu" wieħed ma jridx jifhem dejjem u f'kull każ, okkupazzjoni li mill-bidu nett tagħha kienet irregolari. Jekk il-konċessjoni oriġinali tispiċċa, kif jidher li ġara f'dan il-każ (ara wkoll **decizjoni tal-Prim Awla Vella vs Hamed deċiża fs-27 ta' Ġunju, 2003)**. Din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ta' jfisser ġuridikament il-kliem "bla titolu". Ma għandu jkun hemm ebda dubbju li ma hemmx titolu assolutament fil-każijiet imsemmija fis-Sentenza suċitata. Ma taqbilx li għandu dejjem ikun hemm talba dikjaratorja li ma għadx hemm titoli, meta bit-temm tiegħu ikun jista' jiġi stabbilit oġġettivament mill-istess dokument li jkun kreja it-titolu.

Fil-każ ta' temm ta' titolu minħabba inadempjenza kuntrattwali meta l-kuntratt għadu ma skadiex biż-żmien, ikun meħtieġ dikjarazzjoni ġudizzjarja li ma għadux titolu. Din id-dikjarazzjoni hija neċessarja f'ċirkostanza bħal din, għaliex tammonta għal stedina lill-Qorti biex tistabilixxi li tassew kien hemm inadempjenza li twassal għat-temm tal-kuntratt qabel iż-żmien konvenzjonali. Iżda meta t-titolu jkun

manifestament spiċċa biż-żmien, il-ħtieġa ta' dikjarazzjoni kif fuq spjegat ma hiex meħtieġa sakemm ma jkun inħoloq xi xorta ta' titolu ieħor.

F'din il-kawża l-konvenuti qegħdin għidu li għandhom titolu skont il-liġi. Iżda qatt ma jgħidu x' inhu dan it-titolu u wisq anqas ġabu provi f'dan ir-rigward.

Huwa prinċipju stabbilit, li min jallega irid jipprova u dan fit-termini tal-artikolu 562 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta. (ara **Sentenza ta' l-10 ta' Marzu, 2004 Appell Ċivili fl-ismijiet Dr. Joseph Brincat vs Anton Attard bħala editur ta' Net Television)**. Dak li kellhom f'moħħhom il-konvenuti f'din il-kawża ma hux dak li jissemma fil-Kawża rikors numru 1166/19 (ksur ta' artiklu 14 u vizzju tal-kunsens). Kieku kien hekk, ma kienux iħallu kważi sena u nofs biex iressqu dik il-Kawża. Dan żgur li kienu jgħiduh f'din il-kawża fl-eċċezzjonijiet u forsi anke b'kontro talba. Il-kawża l-oħra, li kif ingħad ġiet deċiża, intavolawha sena u kważi u nofs wara din il-Kawża, meta din kienet diġa' tħalliet għall-provi tal-konvenuti. Imma fi kwalunkwe il-każ, dik il-Kawża llum deċiża, u jekk it-titolu li kienu qed jivvantaw kien dak li riedu jottjenu b'dik il-kawża dan ma irnexxiex.

Il-kostituzzjoni emfitewtika li saret fit-13 ta' Lulju 2000, skadiet fit-13 ta' Ġunju 2017 peress li kienet għal sbatax-il sena. L-emendi tal-1995 provdew b'mod ċar li kull konċessjoni emfitwetika bħal dik li għandha quddiemha din il-Qorti, ma kienitx ser tikkonferixxi lill-utilista l-protezzjoni li

jagħti l-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta, fost oħrajn li jkompli fl-okkupazzjoni bit-titolu ta' kera.

Infatti l-kirjiet ġew liberalizzati fis-sena 1995 meta ġiet introdotta emenda bl-Att XXXI tal-1995 fejn l-Artikolu 16 (3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta beda jipprovdi illi: *'Id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 ma ghandhomx japplikaw ghal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.'*

Il-kuntratt tat-13 ta' Lulju 2000 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel huwa wieħed minn dawk il-kuntratti. Kien propju minħabba f'hekk li l-konvenuti proponew il-kawża rikors numru 1166/19 fl-ismijiet inversi, biex jerġgħu jakkwistaw il-benefiċċji imsemmija taħt kap 158 tal-liġijiet ta' Malta, b'konsegwenza tal-ewwel kuntratt ta' emfitewżi. Għalhekk, mingħajr żieda ta' aktar kliem, huwa manifestament ċar li l-konvenuti illum ma fadallhom ebda titolu biex ikomplu fl-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' din il-Kawża.

L-Atturi qegħdin ukoll jitolbu kumpens abbażi tal-aġir abbużiv u l-Qorti fehmet li dan qed jintalab b'effett mit-13 ta' Ġunju 2017. Skont il-perit tal-Qorti il-kumpens għandu jkun kif ġej:

Għas-sena 2017 sitt elef u erbgħa mija ewro u tmien ċenteżmi (€6,408).

Għas-sena 2018 sitt elef ħames mija u sittax-il ewro (€6,516).

Għas-sena 2019 sitt elef u sitt mitt ewro(€6,600).

Għalhekk skont il-perit tal-Qorti il-kera li għandha titħallas hija dik kumplessivament ta' dsatax il-elf ħames mija u erbgħa u għoxrin ewro (€19,524) (a' fol 62).

Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar x'kumpens għandu jitħallas. Qieset li l-konvenuti llum huma ta' eta' avvanzata u li l-konvenut kien jaħdem mal-Gvern u saħħtu fraġili u li llum huwa pensjonant (ara a' 30 u fol 53). Il-Qorti ħadet ukoll inkonsiderazzjoni l-element uman u anke soċjali tal-konvenuti u kif ħajjithom tista' tkun sbussolata b'din is-Sentenza.

Qieset ukoll li l-Atturi ma riedux jimxu mal-konvenuti bis-sikkina anke jekk għalkemm li minnhom naqas li ma intlaħaqx ftehim barra l-Qorti. Dan kollu ser ikun qed jittieħed kemm għal fini ta' kumpens u kif ukoll għaż-żmien ta' żgumbrament. Il-Qorti temmen li f'ċirkostanzi bħal dawn il-Qrati għandhom juru wiċċ uman mingħajr pero' ma jippreġudikaw lill-parti l-oħra. Sabiex waslet għal dan il-Qorti anke ħadet inkonsiderazzjoni tal-ġid li għandhom il-partijiet.

Di piu' l-ewwel talba Attriċi tistrieħ fuq l-aġir abbużiv tal-konvenuti. Il-Qorti ma tistax ma tinnotax li l-konvenuti imxew fuq parir tal-avukati tagħhom, li kif jidher ċar kien jirrivolvi madwar l-interpretazzjoni tal-artikolu 14 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta. Il-Qorti ma hiex konvinta li li l-konvenuti aġixxew abbużivament għalkemm l-okkupazzjoni kienet irregolari. Dan qiegħed jingħad ukoll fid-dawl ta' dak li jiddisponi artikolu 1030 tal-Kodiċi Ċivili li "

Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu".

F'dan ir-rigward **John Zarb vs Port Cottonera Limited** fejn dawn il-Qrati kellhom okkażjoni jispjegaw l-artikolu fuq imsemmi*:*

"Il-principju assodat mill-gurisprudenza lokali hija li ezercizzju ta' dritt ma jista' qatt iwassal ghar-responsabbilta' ghad-danni, sakemm dak id-dritt ma jkunx abbuzat u jkun ezercitat fil-limiti permessibili mil-ligi. Ghalhekk, gie deciz li min jiftah il-kawza u jitlifha, ma jkunx responsabbli ghad-danni, sakemm il-ftuh tal-kawza ma jkunx sar b'mod vessatorju (ara "Farrugia vs Sammut", Kollez Vol. XXXVIII.I.223); u "Barbara vs Fleri" Kollez. Vol. XXVIII.III.695). Huwa meta persuna tagixxi kapriccosament jew b'mala fede, li hija tista' tkun responsabbli ghad-danni li jsegwu l-agir irresponsabbli taghha."

Il-Qorti ma tħossx li l-konvenuti aġixxew in mala fede jew kapriċċjosament. Provaw jiddefendu dritt li kienu jemmnu li kellhom fuq parir tal-avukati tagħhom. Il-fatt li ma rnexxilhomx jagħmlu dan ma jfissirx li kienu abużivi, in male fede jew aġixxew b'kapriċċ. Kull ma trid tistaqsi l-Qorti hu jekk f'ċirkostanzi persuna raġjonevoli kienitx taġixxi bl-istess mod. It-tweġiba hija definittivament fl-affermattiv anke jekk finalment jirriżulta li l-posizzjoni tagħhom ma kenitx avallata mil-liġi.

B’dan kollu l-anqas ma jfisser li l-Atturi għandhom ikunu mċaħħda minn xi xorta ta’ kumpens għall-fatt biss li l-konvenuti tassew għamlu xi snin jokkupaw mingħajr titolu. Għalhekk ai fini ta’ kumpens, ser tkun qed tiffissa s-somma ta’ sitt elef ewro (€6,000) li għandhom jitħallsu lill-Attriċi qua użufruttwarja ta’ żewġha.

Il-Qorti tħoss li tenut ċ-ċirkostanzi jkun ġust li l-Konvenuti jingħataw sentejn żmien mil-lum biex jiżgombraw mill-fond mertu ta’ din il-Kawża.

Decide

Għaldaqstant il-Qorti għar-raġunijiet fuq imsemmija qed taqta’ u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara li l-konjuġi Caruana qegħdin jokkupaw il-fond, appartenenti lill-atturi, internament innumerat (4) f’blokk ta’ erba flats bla numru li jismu “Kina Flats” f’triq bla isem mgħarufa bħala New Street in Tal-Ħlas Road, Ħal-Qormi mingħajr titolu validu skont il-liġi;

Tilqa’ t-tieni talba u għar-raġunijiet fuq spjegati tipprefeġġi żmien sentejn mil-lum biex il-konvenuti konjuġi Caruana joħorġu mill-fond mertu ta’ din il-Kawża;

Tilqa’ t-tielet talba limitatment għall-fatt li l-konvenuti konjuġi Caruana okkupaw il-fond imsemmi tul iż-żmien imsemmija fl-istess talba;

Tilqa’ r-raba talba u tillikwida d-danni bħala konsistenti fil-kumpens ta’ sitt elef ewro (€6000) u dan għar-raġunijiet fuq spjegati;

Tilqa’ l-ħames talba u tikkundanna lill-konvenuti konjuġi Caruana iħallsu lill-Attriċi Antonia Micallef il-kumpens hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sitt talba peress li ma hemmx aktar rimedji jew direttivi x’jingħataw.

Spejjes tal-Kawża a’ karigu tal-konvenuti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur