MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 65/1993/2

Grazia armla ta' Louis Mizzi, u b'degriet tas-17 ta' Ottubru, 1995 il-gudizzju gie trasfuz f'isem uliedha Mary mart Alfred Portelli, John Mizzi u l-Perit Joseph Mizzi, stante il-mewt ta' Grazia armal ta' Louis Mizzi;
Mary mart Alfred Portelli ;
U l-perit Joseph Mizzi .

vs

Francis Schembri

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi l-attur huma proprjetarji tal-fond numru hamsa u disghin (95) Saint George's Street, Victoria, Gozo, illi kien mikri lil Joseph Schembri, missier il-konvenut bil-kera ta' erba' liri u hamsin centezmu (Lm4.50c) fis-sena ;

Illi fuq rikors prezentat minnhom quddiem il-Bord li jirregola l-Kera ghal Ghawdex u Kemmuna, Rikors Nru. 6/1988 fl-ismijiet “Grace armla ta’ Louis Mizzi et . –vs- Josephine armla ta’ Joseph Schembri et”, u bis-sahha tas-sentenza tal-25 ta’ Jannar, 1989, l-esponenti ottenew l-izgumbrament tal-armla Josephine Schembri mill-fond lokatizju, u dikjarazzjoni fis-sens illi Francis Schembri ma ghandux relazzjoni ta’ inkwilin fil-konfront tal-esponenti ;

Illi in segwitu ghal din is-sentenza l-atturi talbu l-ispedizzjoni ta’ mandat ta’ zgumbrament kontra Josephine u Francis Schembri mill-fond imsemmi, izda fuq rikors tal-konvenut odjern dak il-mandat ma giex milqugh; u dan skond degriet tat-28 ta’ awissu, 1989 ;
Illi ghaldaqstant l-atturi ipprocedew permezz ta’ avviz quddiem il-Qorti tal-magistrati (Ghawdex) Inferjuri fl-ismijiet “Grazia armla ta’ Louis Mizzi et -vs- Francis Schembri” Avviz Nru. 39/1989, u dan l-avviz gie finalment deciz mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri, Kostitwita bhala Qorti ta’ Sekond’Istanza, Grad ta’ Appell fit-8 ta’ Gunju 1993 fis-sens illi it-talbiet tal-atturi gew milqugha u l-konvenut odjern Francis Schembri gie ordnat jizgombra mill-fond fi zmien tlett xhur mid-data ta’ dik is-sentenza ;

Illi effettivament, il-konvenut zgombra mill-fond wara t-8 ta’ Settembru 1993 ;

Illi ghaldaqstant bejn il-25 ta’ Jannar 1989 u t-8 ta’ Settembru 1993, il-konvenut kien jokkupa dan il-fond minghajr titolu ;

Illi l-atturi jridu illi jithallsu kumpens gust tal-okkupazzjoni da parti tal-konvenut tal-imsemmi fond 95, Triq San Gorg, Victoria .

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti :

1. Tillikwida l-ammont tal-kumpens dovut minnu lill-atturi in vista tal-okkupazzjoni da parti tieghu tal-

fond 95, Triq San Gorg, Victoria, bejn il-25 ta' Jannar, 1989 u t-8 ta' Settembru, 1993 ;

2. Tikkundannah ihallas lill-atturi dan l-ammont kif likwidat .

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi kkonfermata bil-gurament ta' Maria Portelli .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa :

1. illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt billi kull ma ghamel l-eccipjenti kien li pprotega d-drittijiet tieghu kif inhu permess li jaghmel bil-Ligi .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut kkonfermata bil-gurament tieghu .

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-atturi .

Innotat illi l-konvenut ma pprezentax in-nota responsiva tieghu u dana minkejja diversi differimenti appuntu sabiex jipprezenta din in-nota .
Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti .

Rat ukoll l-atti tar-Rikors fl-ismijiet: "Grace Mizzi et. v. Josephine Schembri et." quddiem il-Bord tal-Kera ghal Ghawdex Numru 6/1988 deciz fil-25 ta' Jannar 1989 .

Rat l-atti tal-mandat ta' Zgumbrament Numru 168/1989 fl-istess ismijiet degretat fis-16 ta' Awissu 1989 .

Rat l-atti ta' l-Avviz Numru 39/1989 fl-ismijiet: "Grazia Mizzi et. v. Francis Schembri" deciz fl-appell fit-8 ta' Gunju 1993[1] .

[1] Dawn il-processi gew allegati ma' l-atti prezenti a tenur ta' digriet ta' din il-Qorti ta' l-20 ta' Ottubru 1994 .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jirreklamaw id-danni li allegatament gew ikkagunati lilhom mill-konvenut meta dan irrifjuta li jirrilaxxja l-pussess tal-fond indikat fic-citazzjoni in segwitu ghal decizjoni tal-Bord tal-Kera[2] fejn gie dikjarat illi dan ma kienx intitolat li jigi kwalifikat bhala "kerrej" ghal fini tal-Kap. 69 . Gara pero' illi meta r-rikorrenti f'dak ir-rikors gew biex johorgu mandat ta' zgumbrament fil-konfront tieghu[3], dan ma setghux jaghmluh peress illi ma kienx hemm titolu ezekuttiv fil-konfront tieghu, ghax il-Bord fid-decizjoni tieghu kien illiberah mill-osservanza tal-gudizzju, billi huwa kellu kompetenza biss f'relazzjonijiet bejn sid u inkwilin . In segwitu ghalhekk is-sidien ma kien ghad baqghalhom ebda ghazja ghajr illi jibdew proceduri legali diretti kontra l-istess konvenut sabiex jigi ordnat jizgombra mill-fond proprjeta' taghhom[4] . L-ewwel Qorti ddecidiet favur tas-sidien,[5] imma l-konvenut appella minn din is-sentenza Sakemm din il-kawza giet deciza finalment fit-8 ta' Gunju 1993 u l-konvenut fl-ahhar irrilaxxja l-fond a libera dispozizzjoni tas-sidien fit-8 ta' Settembru 1993, lahqu ghaddew aktar minn erba' snin . L-atturi ghalhekk qeghdin jitolbu l-kumpens ghal din l-okkupazzjoni, fil-fehma taghhom, abuziva tal-konvenut a bazi ta'l-artikolu 541 tal-kap. 16 li jistipula illi :

"**Il-pussessur ta' mala fidi hu obbligat irodd il-frottijiet kollha li jkun ha, jew li bil-ghaqal ta' missier tajjeb ta' familja, seta' jiehu minn dak in-nhar li jkun okkupa l-haga bla jedd**" [6] .

Il-konvenut da parti tieghu qed jikkontesta t-talba prezenti billi jikkontendi illi kull ma ghamel kien illi jipprotegi d-

---

[2] Grace Mizzi et. v. Josephine Schembri et. Rikors Nru. 6/1988; Bord tal-Kera ghal Ghawdex: 25.1.1989 .
[3] Mandat ta' Zgumbrament fl-istess ismijiet: 16.8.1989 .
[4] Grazia Mizzi et. v. F.Schembri Avviz Nru. 39/1989 .
[5] sentenza tal-4.12.1992 .
[6] ara f'dan is-sens : Emmanuel Dalli pro et noe. v. Filippo Spiteri pro et. .noe.: Appell: 27.1.1961; Joseph Vella pro et noe. v. Salvu Micallef; Prim'Awla: 30.4.1991 kollez. vol. LXXV. iii. 695 .

drittijiet tieghu kif kien permess li jaghmel bil-ligi . Fil-kawza prezenti l-attur ma qalx x'kienu dawn id-drittijiet tieghu, imma mill-atti tal-kawzi allegati jidher illi huwa kien qed jippretendi li ghandu titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond proprjeta ta' l-atturi presenti, semplicement a bazi ta' dak li qal il-Bord tal-Kera fid-decizjoni tieghu li dan seta' kellu xi drittijiet ta' pussess jew xort'ohra fuq il-kera pendenti bhala werriet tal-inkwilin originali[7] . Ghalhekk approfitta ruhu mit-teknikalita' li nqalghet quddiem il-Bord tal-Kera meta kienet illiberatu mill-osservanza tal-gudizzju ghax ma setghax jigi kwalifikat bhala inkwilin u rrifjuta li johrog mill-post . Anke jekk qatt seta' jinghata ragun f'din il-pretensjoni tieghu, haga li effettivament ma saritx, la mill-Qorti ta' prim'istanza u lanqas mill-Qorti ta' l-appell, id-dritt tal-konvenut li jibqa' jokkupa l-fond *de quo* anke skond il-ligi civili, kif kien qed jippretendi, qatt ma setgha jeccedi z-zmien li kien ghad baqa' tal-kirja prezenti, u cioe' wara r-rinunzja li kienet saret tal-kirja minn ommu, ghal ftit xhur li kien ghad baqa' mill-ahhar tigdid tal-kera li kienet saret a bazi tal-kap. 69 . Ghaldaqstant kien jaf u qed jammetti mill-ewwel il-konvenut illi, kwalunkwe dritt ta' okkupazzjoni tieghu tal-fond in kwistjoni, qatt ma setgha jeccedi l-bqija tal-iskadenza tal-kera pendenti u qatt ma setghet, taht kwalunkwe ligi, ssir ebda rilokazzjoni a favur tieghu .

Jirrizulta ghalhekk illi l-konvenut ried biss japprofitta ruhu mis-sitwazzjoni anomala li nqalghet in segwitu tas-sentenza tal-Bord tal-Kera fejn is-sidien ma setghux legalment jitolbu wkoll l-izgumbrament tieghu ghax ma kellhomx titolu ezekuttiv fil-konfront tieghu wkoll minhabba li gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju b'dik is-sentenza . Madankollu kif gia nghad, legalment qatt ma seta' jinghata ragun fil-pretensjoni tieghu u kull ma ghamel kien biss abbuz tas-sistema gudizzjarja sabiex ikompli jgebbed kemm jista' fl-okkupazzjoni illecita tieghu tal-fond in kwistjoni . Dan l-agir tal-konvenut ma jistghax ma jigix deskritt hlief bhala okkupazzjoni *in mala fede* u ghalhekk ghandhom dritt l-atturi prezenti jitolbu minghandu

[7] art. 1572 tal-kap. 16

kumpens ghaz-zmien kollu li dam jokkupa hwejjighom bla ebda titolu .

L-attrici Maria Portelli xehdet[8] illi s-sidien kienu qed jippretendu bhala kumpens ammont daqs kemm il-fond proprjeta' taghhom seta' jgib kera kieku kellu jinkera in segwitu tas-sentenza tal-Bord tal-Kera fejn il-post kellu jerga' jaqa' f'idejhom . Infatti fil-kors tad-depozizzjoni taghha esebiet skrittura ta' kera ta' fond iehor proprjeta' taghhom konsistenti ukoll f'kamra wahda u fl-istess inhawi, li kien gie mikri xi snin qabel ghas-somma ta' mitejn lira maltija (Lm200) fis-sena . Naturalment tul iz-zmien kollu li dan il-fond, hanut tal-*grocer* licenzjat, dam f'idejn il-konvenut dan seta' jaghmel negozju minnu bi profitt ghalieh . Ma rrizultax kemm kien qed idahhal matul dawn is-snin il-konvenut . Ghalhekk fin-nuqqas ta' provi aktar konkreti dwar qliegh li sar mill-istess fondi, din il-pretensjoni ta' l-atturi ghal ammont ekwivalenti ghall-kera li seta jgib dan il-fond, tidher gustifikata . Kieku l-post *de quo* waqa' f'idejn is-sidien meta kellu jaqa' fis-sena 1989, ma kien ikun hemm xejn xi jzommhom milli jikruh wkoll ghal ammont simili .

Ghaldaqstant tillikwida l-kumpens dovut lill-atturi ghal din l-okkupazzjoni ingusta tal-konvenut tal-fond proprjeta' taghhom ghal aktar minn erba' snin shah, fl-ammont ta' tmien mitt lira maltija (Lm800) .

Ghal dawn il-motivi tiddecidi ghalhekk il-kawza billi :

1. Tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut mill-konvenut lill-atturi in vista ta' l-okkupazzjoni da parti tieghu tal-fond numru 95 Triq San Gorg, Victoria, Ghawdex, bejn il-25 ta' Jannar 1989 u t-8 ta' Settembru 1993 fis-somma ta' tmien mitt lira maltija (Lm800); u konsegwentement

2. tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lill-atturi dan l-ammont hekk likwidat .

[8] ara depozizzjoni tax-xhud ta' l-20.10.94 a fol. 23 et seq .

Bl-ispejjez kontra l-konvenut .

< Sentenza Finali >

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