MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 1247/2002

Mary armla ta' Albert Falzon Sant Manduca, Frederick Richard sive Richard Bradshaw, Joseph Falzon, Caroline mart Joseph Falzon f'isimha propju u bhala mandatarja specjali ta' Philip John Bradshaw, Godwin Abela, Anna mart Godwin Abela, Sean Legault bhala mandatarju specjali ta' Johanna Marion sive Marian mart Keith Legault, Sean Bradshaw f'ismu propju u bhala mandatarju specjali ta' Maureen mart Robert Crossey, Lisa Bradshaw, Alfred Falzon Sant Manduca, Joseph Camilleri, Alberta mart Joseph Camilleri, Philip John Bugeja, Julian Alfred Bugeja, Lara Bugeja u Mary Ann Bugeja.

-vs-

Joseph Borg.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fl-4 ta' Novembru, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma ko-proprjetarji ma' ohrajn tal-hanut numru mitejn u sittin (260), (illum maghruf ukoll bl-isem "Costa"), fi Triq ir-Repubblika (gia maghrufa bhala "Kingsway") kantuniera ma' Triq Santa Lucia, il-Belt Valletta.

Illi permezz ta' kuntratt datata 20 ta' Marzu 1965 fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella, George Cassar Desain ikkonceda lil Domenico Farrugia u Anthony Borg b'titolu ta' enfitewsi temporanja mit-28 ta' Marzu tas-sena 1965 sat-28 ta' Gunju 2001 wiehed u disghin minn mija u tmenin (91/180) parti indiviza tal-hanut fuq imsemmi (kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata Dok. "A").

Illi permezz ta' kuntratt iehor datat 20 ta' Marzu 1965 fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella, George Cassar Desain biegh u ttrasferixxa lil Domenico Farrugia u Anthony Borg ghaz-zmien mid-data tal-kuntratt sat-28 ta' Gunju tas-sena 2001 l-utile dominium ta' disa' u tmenin minn mija u tmenin (89/180) parti indiviza tal-hanut fuq imsemmi (kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata Dok. "B").

Illi l-perjodi tal-koncessjoni enfitewtici temporanji tal-hanut fuq imsemmi ai termini taz-zewg kuntratti tal-20 ta' Marzu 1965 ghalqu t-tnejn fit-28 ta' Gunju, 2001;

Illi l-konvenut qed jokkupa l-istess hanut minghajr ebda titolu validu fil-ligi u tali okkupazzjoni qed tirreka danni lill-atturi konsistenti f'nuqqas ta' hlas ta' kera ragionevoli li jgib fis-suq tenut kont il-posizzjoni tal-hanut;

Illi l-konvenut irrifjuta li johrog mill-hanut fuq imsemmi nonostante li gie interpellat, biex jaghmel hekk anke

ufficjalment permezz ta’ ittra ufficjali datata 28 ta’ Gunju 2001 u notifikata fl-4 ta’ Lulju 2001 (kopja ta’ l-ittra hawn annessa u mmarkata Dok. “C”);

Ghalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex;

1. tiddikjara illi l-konvenut qieghed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi il-hanut numru mitejn u sittin (260), (illum maghruf ukoll bl-isem “Costa”), fi Triq ir-Repubbllika (gia’ maghrufa bhala “Kingsway”), kantuniera ma’ Triq Santa Lucia, il-Belt Valletta, u dana ghar-ragunijiet premessi;

2. tordna lill-konvenut jizgombra mill-istess hanut fuq imsemmi fi zmien li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

3. tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghad-danni minhabba l-okkupazzjoni illegali tal-hanut mid-data ta’ l-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtika sad-data ta’ l-effettiv sgumbrament;

4. tillikwida d-danni bhala kumpens sakemm il-hanut jitbattal skond il-valur lokatizju tal-hanut;

5. tikkundanna l-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali prezentata fit-28 ta’ Gunju 2001 u l-mandat ta’ sekwestru pprezentat kontestwalment kontra l-konvenut li minn issa jibqa’ ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi mahlufa minn Sean Bradshaw u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut ipprezentata fil-5 ta’ Frar, 2003 li permezz taghha eccepixxa;

1. In linea preliminari, il-gudizzju mhux integru stante li mhux il-kompropjetarji kollha tal-fond de quo intavolaw l-azzjoni odjerna.

2. Bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u fil-meritu, l-ewwel talba tal-atturi ghandha tkun michuda stante li l-eccipjent flimkien ma’ martu Antoinette Borg qed jokkupaw l-fond de quo bis-sahha ta’ titolu ta’ lokazzjoni.

3. It-tieni talba tal-atturi ghandha tkun respinta stante li ma hemmx lok ghall-izgumbrament tal-eccipjent.

4. Anke t-tielet talba ghandha tigi rigettata stante li l-eccipjent qed qed jokkupa l-fond de quo bis-sahha ta’ titolu validu fil-ligi kontra dak pretiz mill-atturi.

5. Isegwi li r-raba’ talba hija insostenibbli stante li ma hemmx danni x’jigu likwidati favur l-atturi.

6. Fl-ahhar nett il-hames talba attrici ghandha tkun michuda billi ma hemmx lok ghall-kundanna tal-eccipjent li jhallas danni lill-atturi.

7. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali.

Semghet ix-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta’ Ottubru, 2005 illi permezz

tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati ghamlu trattazzjoni orali.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jitolbu l-isgombrament ta' l-attur mill-fond indikat fic-citazzjoni prevja dikjarazzjoni illi l-istess konvenut qed jokkupa l-fond minghajr titolu. Ghal dan il-konvenut qed jirrispondi illi ghandu titolu ta' lokazzjoni.

Qabel jigi deciz dan il-punt pero' l-Qorti trid tiddeciedi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, billi l-partijiet jaqblu illi mhux il-proprjetarji kollha tal-fond huma prezenti fil-kawza. L-abbli difensur tal-konvenut ghamel hafna enfasi fuq sentenzi ricenti tal-Qorti ta' l-Appell (sede inferjuri) u cioe' iz-zewg kawzi Ellul vs Modern Crown Stoppers Limited u Ellul vs Modern Plastics Containers Limited moghtija fit-12 ta' Novembru, 2004 fejn il-Qorti rriteniet (*ex admissis* kontra l-hsieb ta' sentenzi precedenti tal-Qrati taghna) illi l-presenza tal-proprjetarji kollha kienet necessarja u in mankanza ta' dan, laqghet l-eccezzjoni ta' l-integrita' tal-gudizzju.

Apparti konsiderazzjonijiet ohra, il-Qorti taqbel ma' dak li ssottomettew l-atturi fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom illi r-ragunar tal-Qorti fis-sentenzi msemmija huwa bbazat fuq il-fatt li l-Bord li Jirregola l-Kera li kien iddecieda l-kawza fl-ewwel istanza kellu jiddeciedi kwistjoni bejn lokatur u nkwilin u ghalhekk kienet necessarja l-prezenza tal-partijiet kollha f'dik ir-relazzjoni guridka anke fil-kawza li harget minn dik ir-relazzjoni. Fil-kaz in ezami fejn l-atturi qed jghidu li l-konvenut ma ghandu ebda titolu, ma tezisti ebda relazzjoni guridika simili u kull ko-proprjetarju ghandu dritt jistitwixxi l-kawza biex jisgombra lil xi hadd minn dik il-proprjeta' li taghha ghandu sehem ghaliex hu car li l-azzjoni li jkun qed jiehu hija fl-ahjar interess tal-ko-proprjetarji kollha (artikolu 489 et sequitur tal-Kodici Civili). Dan dejjem jekk il-ko-proprjetarji l-

ohra ma jipprovawx xort'ohra u ghalhekk ikunu qed jopponu ghall-kawza. Ghalhekk il-Qorti qed tichad din l-eccezzjoni.

Fir-rigward tal-mertu, din il-Qorti (kif preseduta) gie kellha okkazzjoni tesprimi l-hsieb taghha fuq dawn is-sitwazzjonijiet; infatti gia' kellha tlett kawzi simili u cioe' Andrea Muscat vs Antonia Lautier (21 ta' Mejju, 2004), Natalie Cefai et vs Manuel Formosa (14 ta' Frar, 2005) u Mariano Debono et vs Vincent Spiteri et (9 ta' Marzu, 2005). Fil-kawza odjerna l-fond in kwistjoni kien gie moghti b'enfitewi temporanja lil Domenico Farrugia u Anthony Borg permezz ta' zewg kuntratti fl-istess gurnata fl-1965 ghal perjodu li skada fl-2001. Fl-1991 saret skrittura bejn l-eredi ta' l-imsemmi Domenico Farrugia u Anthony Borg u s-socjeta' *en nom collectif* Farrugia & Borg li permezz taghha din ta' l-ahhar kriet il-fond imsemmi bil-kera ta' hamest elef Lira Maltin (Lm5,000) fis-sena. Ma kien hemm ebda perjodu ndikat. Fl-1994 is-socjeta' imsemmija giet likwidata u sena wara Anthony Borg ceda d-drittijiet lokatizji tieghu fuq il-fond imsemmi lil ibnu l-konvenut Joseph Borg. Ghalhekk meta skada t-terminu enfitewtiku s-sidien sabu l-fond okkupat mill-konvenut illi qed jivvanta titolu ta' lokazzjoni.

Kif gia' inghad din il-Qorti gia' ikkumentat fil-kawzi msemmija liema kawzi hija ddecidiet fuq l-iskorta ta' sentenzi moghtija fis-snin imghoddija u specjalment il-kawza fl-ismijiet Scicluna vs Scicluna moghtija fit-23 ta' Frar, 1965 fejn gie ritenut illi *l-Qorti ma ssibx ragunijiex tbiddel il-gurisprudnza ... dwar il-limitazzjonijiet tal-artikolu 1619 tal-Kodici Civili u n-nuqqas ta' kull rapport guridiku bejn l-attur qua si konsolisdanti u l-konvenut ... l-attur mhux f'posizjoni ta' 'lessor' fil-konfront tal-konvenut ghall-finijiet tal-ligi specjali tal-kera. Ghalkemm huwa obbligat jirrispetta taht certi limit, il-lokazzjoni li jsib korrenti fl-eghluq tal-eniftewsi jkun strap wisq forzat, xejn inqas minn akrobazija legali* (sottolinear ta' din il-Qorti) *li wiehed jestendi l-effetti ta' l-artikolu 1619 tal-Kodici sal-punt li jpoggi lis-sid konsolidanti fl-istess posizzjoni ta'*

lokatur vonotarju anke ghall-finijiet tal-ligi specjali kontenuta fil-Kapitolu 109. Konsegwentement meta jispicca l-lokazzjoni korrenti fl-epoka tat-terminazzjoni ta' l-enfitewsi l-konduttur jisfa bla titolu fil-konfront tieghu, ... l-artikolu 1619 m'huwiex hlief espedjent sufferit mill-esigenzi prattici biex jirrikoncilja l-interess tal-proprjetarju ma' dak ta' l-inkwilin u biex jassikura li l-inkwilin igawdi l-fond almenu ghal xi zmien ragonevoli.

Din is-sentenza nghatat qabel dik moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-1969 fl-ismijiet <u>Zahra vs Frendo</u> illi allura ntroduciet gurisprudenza li ma qablitx ma' dik ta' qabilha. Infatti l-Qorti preseduta mill-istess Imhallef illi ppresjieda fil-kawza <u>Scicluna vs Scicluna</u>, l-Onorabbli Maurice Caruana Curran, meta kien qed jippresiedi l-Qorti tal-Kummerc fil-kawza <u>Wismayer vs Saydon</u> fis-7 ta' Gunju, 1983 qal hekk;

Il-Qorti wara illi rriflettiet fuq dawn il-kwistjoni li llum ghandhom certa mporantza fil-pajjiz minhabba forsi xi nterpretazzjoni stretta wisq tas-sentenza <u>Zahra vs Frendo</u> kif ukoll xi lacuna li seta' baqa' fid-dritt ghar-rigward ta' fondi kummercjali meta dawn jigu mikrija lil terzi mill-enfitewta temporanju (mhux tant ghad-djar tar-residenzi ghax hawn kien hemm intervent legislattiv bl-Att XXIII tal-1979) sejra tirrepeti dak li qalet fis-sentenza taghha tal-31 ta' Mejju, 1983 fl-ismijiet <u>Louis Apap Bologna vs Godwin Portelli</u> fis-sens illi minghajr ma tidhol fil-mertu jekk <u>Zahra vs Frendo</u> ***constitutes good law*** *.. u semplicemnt fuq l-assunzjoni jew assunt tal-korrettezza tal-hsieb centrali taghha meta l-kondizzjonijiet l-ohra tal-ligi u b'mod specjali l-artikolu 1619 tal-Kodici Civili jigu osservati u rispettati, jibqa' xi haga ohra x'tinghad bhar-records olimpjonici fil-kamp tal-prodezza fizika li hi ukoll kamp ta' sforz mentali. L-ebda sentenza ma tissenja l-ikbar tragward fil-gurisprudenza li hi parti mill-attivita' tal-hsieb tal-bniedem u flimkien mal-ligi fiha element sufficjenti ta' dinamizmu biex jipprofondixxi l-problemi legali ... skond l-artikolu 1619 meta persuna li tipposjedi fond ghal certu zmien biss bhal ma hu l-*

enfitewta temporanju jaghti post b'kirja waqt li tkun ghadha fil-pussess, dik il-kirja tkun torbot ukoll lis-successur tieghu s-sentenza Zahra vs Frendo *rabtet dan il-ganc u qalet li l-inkwilini jkun dejjem protett mil-ligi tal-kera. Izda dik is-sentenza ma waqfitx hemm u l-Qorti tal-Appell kif denjament preseduta minn Sir Anthony Mamo tat hafna twissijiet biex in-nies ma jabbuzawx minn dik is-sentenza u rriservat id-dritt li tirriserva l-kaz fuq il-mertu tieghu.*

Il-Qorti ghalhekk f'din l-kawza akkoljiet it-talba ghall-isgombrament. Ghall-precizjoni wiehed ghandu jghid illi l-artikolu 1619 imsemmi llum igib in-numru 1530 waqt li l-Kapitolu 109 sar 69.

Kif il-Qorti gia' qalet fil-kawzi fuq imsemmija *hija konxja li jista' jkun li l-maggoranza tas-sentenzi moghtija jiffavorixxu t-tezi konvenuta madankollu ... fl-ordinament guridiku taghna ebda sentenza ma tikkostitwixxi precedent ... il-Qorti ghandha tiddeciedi skond dak li tahseb li hu sewwa.* Fi kwalunkwe kaz wiehed ghandu jqis li fir-rigward tad-djar ta' abitazzjoni is-sitwazzjoni giet regolata bl-Att tal-1979 imsemmi izda mhux l-istess jista' jinghad ghall-fond kummercjali u ghalhekk il-Qorti thoss li l-gurisprudenza ta' qabel Zahra vs Frendo u anke wara (f'certi kazi pero' u mhux f'kollha) hija l-iktar wahda logika u konsistenti mad-duttrina u l-kuncetti ta' l-istitut ta' l-enfitewsi u l-lokazzjoni li zgur ma kinux jippronostikaw ligijiet specjali bhal Kapitolu 69. Ghalhekk il-Qorti thoss li mhux sew li sid li jkun ittrasferixxa fond taht titolu ta' enfitewsi li ghandu regoli specifikici u assodati, jigi rinfaccjat fl-eghluq tal-perjodu enfitewtiku minn terza persuna li ma' maghha ma jkun kellu ebda rapport guridku li jippretendi li jibqa' jokkupa l-fond prattikament ghall-eternita' ghax akkwista b'lokazzjoni l-fond minghand l-enfitewta temporanju. Ghalhekk il-Qorti ser tilqa' t-talba ghall-izgombrament.

F'din il-kawza l-atturi qed jitolbu ukoll id-danni ghall-

okkupazzjoni tal-fond mit-28 ta' Gunju, 2001 sakemm jitbattal il-hanut skond il-valur lokatizju. Dwar dan ma ngiebet ebda prova teknika ghalkemm il-konvenut kien qed intrabat li jhallas hamest elef Lira Maltin (Lm5,000) fis-sena skond il-kuntratti ta' lokazzjoni li saru u li ghalihom hemm riferenza iktar qabel (fol 95 *et sequitur*). Fil-fatt meta l-konvenut akkwista d-dritt kollu ta' inkwilinat accetta li jhallas arretrati li kienu jammontaw ghal cirka ghoxrin elf Lira Maltin (Lm20,000) – dak iz-zmien pagabbli lill-enfitewta. L-atturi dak iz-zmien kienu jircievu l-kera skond il-kuntratt originali ta' enfitewsi. Illum ghalhekk hija pagabbli s-somma ta' hamest elef Lira Maltin (Lm5,000) fis-sena mill-2001 sa l-2005, b'kollox ammontanti wkoll ghal ghoxrin elf Lira Maltin (Lm20,000) u l-Qorti ser takkorda din is-somma bhala danni.

Ghaldaqstant il-Qorti fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet kollha ta' l-atturi u ghall-fini tat-tieni talba tipprefiggi terminu ta' tlett xhur ghall-isgombrament; ghall-fini tar-raba' talba tillikwida s-somma ta' ghoxrin elf Lira Maltin (Lm20,000) u ghalhekk ghall-fini tal-hames talba tikkundanna l-konvenut ihallas din is-somma lill-atturi. L-ispejjes, biex jigu evitati ratizzazjonijiet jithallsu kwantu ghal tlett kwarti mill-konvenut u kwart mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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