MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-8 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 1359/2002

Michael Spiteri, Karmenu Mifsud, Alan Agius, Sarah Borg u Edward Vella.

-vs-

Anthony Pandolfino ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Pandy's Riding School Limited.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fid-29 ta' Novembru, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi 1-atturi lkoll jaghmlu uzu minn diversi stalel gewwa Triq Giacchino Le Brun, Pembroke, kif indikati fuq il-pjanti li kopja

taghhom qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. A, sabiex izommu z-zwiemel rispettivi taghhom;

Illi 1-istalel *de quo* gew allokati lill-atturi, rispettivament, lis-socjeta' konvenuta, li pprezentat ruhha bhala li ghandha titolu validu fuq l-istess, u dan versu 1-hlas ta' somma mensili mitluba mis-socjeta' konvenuta in linea ta' kera u/jew kumpens ghall-uzu u okkupazzjoni ta' 1-istalel *de quo;*

Illi s-socjeta' konvenuta diga' istitwixxiet proceduri legali fil-konfront, inter *alia, ta'* 1-attur Karmenu Mifsud, prezentement pendenti quddiem 1-Onorabbli Tribunal ghal Talbiet Zghar fl-ismijiet Anthony Pandolfino noe vs Karmenu Mifsud (Avviz Nuniru 73/02/AJD), u fil-konfront ta' 1-attur Michael Spiteri. fi-ismijiet Anthony Pandolfino noe vs Michael Spiteri (Avviz Nuniru 71 **/** 02 AE) deciza mill-Onorabbli Tribunal ghal Talbiet Zghar fil-11 ta' Gunju, 2002 ghall-hlas ta' ammonti minnha pretizi minghand 1-imsemmija atturi rispettivament, in linea ta' kera u/jew kumpens ghall-uzu u okkupazzjoni ta' 1-istalel minnha allokati rispettivament lill-atturi kif fuq premess;

Illi recentement, gie a konjizzjoni ta 1-atturi illi s-socjeta' konvenuta ma hijiex fil-fatt il-proprjetarja ta' 1-istalel *de quo,* u inoltre, illi hija ma ghandha l-ebda titolu validu fil-Ligi fuq 1-istess stalel, skond kif jirrizulta mill-ittra li kopja taghha tinstab hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. B**;**

Illi ghalhekk, is-socjeta' konvenuta hija sprovvista minn kull titolu validu illi tista' b'xi mod jintitola lill-istess socjeta' konvenuta illi titlob il-hlas ta' ebda ammont in linea ta' kera u/jew kumpens iehor ghall-uzu u okkupazzjoni ta' l-istalel *(lc 17,10);*

Illi effettivament, 1-atturi hallsu lis-socjeta' konvenuta, ammonti mensili in linea ta' kera u/jew kumpens iehor

relattivament ghall-istalel *de quo,* fuq talba ta’ 1-istess socjeta’ konvenuta;

Illi ghalhekk, 1-ammonti kollha mhallsa mill-atturi lis-socjeta’ konvenut relattivament ghall-uzu u okkupazzjoni ta’ 1-istalel *de quo,* thallsu indebitament ai termini tad-dispozizzjonijiet ta’ 1-Artikoli 1021 tal-Kodici Civili.

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

1. Tiddikjara illi s-socjeta’ konvenuta ma ghandha ebda titolu validu fil-Ligi fuq 1-istalel sitwati gewwa Triq Gioacchino Le Brun, Pembroke, kif fuq premess;

2. Tiddikjara konsegwentement illi s-socjeta’ konvenuta ma ghandha ebda jedd ghall-ammonti minnha pretizi in konnessjoni ma’ 1-uzu ta’ 1-istalel *de quo,* kif fuq premess;

3. Tiddikjara illi l-ammonti kollha li thallsu mill-atturi lis-socjeta’ konvenuta in linea ta’ kera u/jew uzu u okkupazzjoni ta’ l-istalel *de quo*, thallsu indebitament;

4. Tillikwida l-ammonti kollha mhallsa mill-atturi lis-socjeta’ konvenuta in konnessjoni ma’ l-uzu u okkupazzjoni ta’ l-istalel *de quo*, okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi;

5. Tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta tirrifondi lill-atturi l-ammonti kollha hekk likwidati.

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine ipprezentata fit-12 ta’ Frar, 2003 li permezz taghha eccepixxa;

1. Illi preiiminarjament in-nullita’ tal-prokura fil-konfront ta’ Karmenu Mifsud a favur Alan Agius, u dana stante n-

nuqqas ta’ formalitajiet ai termini tal-Art.634 (2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Illi in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici fil-konfront ta’ Alan Agius huma legalment insostenibbli u dana minhabba li 1-istess Alan Agius qatt ma gie mitlub ihallas xi flejjes ghas-servizzi resi lilu gewwa 1-istalel in kwistjoni, u kwindi ma jistax jitlob rifuzjoni ta’ ammonti li huwa qatt ma hallas. Inoltre’, jekk Alan Agius juza jew kien juza xi stalla jew stalel dana sar u/jew qed isir abbusivanient u ad insaputa tal-attur noe.

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost n-nuqqas ta’ ntegrita’ tal-gudizzju u dana stante illi Pierre Abela ilu juza s-servizz tal-istalel in kwistjoni ghal diversi snin, u fejn b’sentenza tat-Tribunal ghat-Talbiet Zghar datata 31 ta’ Ottubru, 2002, fi-ismijiet Anthony Pandolfino noe vs Pierre Abe/a (Talba Nru: 69/O2JB) huwa gie kkundannat jhallas ghas-servizz imsemmi.

4. Illi fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-atturi.

5. Illi 1-ebda ammont ma huwa dovut mili-konvenut nomine lill-atturi.

6. Illi l-konvenut noe ilu jokkupa 1-istalel in kwistjoni ghal dawn l-ahhar tmientax-il sena u ta’ dan il-fatt. id-Dipartiment tal-Artijiet ilhom a konoxxjenza, kif jirrisulta mill-ittra datata 28 ta’ Mejju 1992 hawn annessa u markata Dok AP1, bis-sahha ta’ liema ittra s-socjeta’ Medisle Holidays Company Limited gharrfet lid-Dipartiment tal-Artijiet li kienet isullokat is-sit imsemmi, kif

del resto kellha d-dritt li taghmel ai termini tal-iskrittura ffirmata bejn Medisle Holidays Company

Limited u d-Dipartiment tal-Artijiet hawn annessa u mmarkata Dok AP2, u kwindi l-eccipjent ghandu titolu validu skond il-ligi, kif jirrisulta wkoll minn ircevuta tal-hlas tal-kera datata 10 ta' Lulju 1992 hawn annessa u mmarkata Dok AP3.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-ammonti li l-atturi qed jippretendu li jigu lilhom refuzi jikkomprendu hlasijiet ghall-servizz ta' dawl u ilma resi lill-istess atturi, u mhallsa mill-konvenut noe, li kellu u ghad ghandu l-meters relattivi registrati fuq ismu.

Salv eccezzjonijiet ohra.

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

Rat l-atti processwali.

Semghet l-Avukati tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Novembru, 2005 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-istalel li gew mikrija lilhom mill-konvenut nomine m'humiex fil-fatt proprjeta' tieghu u ghalhekk rifuzjoni tal-kirjiet li hallsu sa dakinhar.

Din il-kawza tirrispekkja dak li ahna l-Maltin insejjhu *tahwid* specjalment meta individwi jkunu qed jaghmlu uzu minn art pubblika ghan-negozju privat taghhom u f'dawn ir-rigward wiehed ma jistax ma jibbjasimax l-awtoritajiet pubblici li jhallu dawn l-affarijiet ghaddejjin.

Ma hemmx kwistjoni illi l-art in kwistjoni hija art pubblika izda ghal xi raguni spiccat f'idejn il-konvenut; wiehed irid jara jekk dan pero' jiggustifikax l-azzjoni attrici.

L-atturi esebew l-affidavits taghhom a fol 30 *et sequitur* tal-process. Eddie Vella (fol 30) qal li huwa kera l-istalel cirka tnejnu ghoxrin (22) sena ilu u ilu tmintax (18) il-sena jhallas lill-konvenut izda mill-2001 ma hallasx kera iktar meta skopra illi dan ma kienx proprjetarju tal-kera. Meta gara hekk dan harrek lilu u ohrajn quddiem it-tribunal ghat-talbiet iz-zghar. Esebixxa l-*invoices* relatati mal-hlasijiet. Sarah Borg a fol 46 spjegat li ilha thallas lill-konvenut ghal diversi snin biex izzom iz-zwiemel fl-istalel in kwistjoni. Karmenu Mifsud ukoll qal li ilu jhallas lill-konvenut ghall-kirjiet u kien meta dan harrku ghall-kera illi gie moghti zmien mit-tribunal biex jiftah din il-kawza (fol 48). Michael Spiteri (fol 66) prattikament qal l-istess haga - ilu jhallas erba' snin. Pero' fil-kaz tieghu it-tribunal ikkundannah ihallas nofs is-somma mitluba mill-konvenut.

Fis-seduta tat-30 ta' Jannar, 2004 xehdu Joseph Zammit, sindku ta' Pembroke, u ufficjal tad-dipartiment tal-artijiet Emmanuel Martin illi kkonferma li l-art in kwistjoni hija pubblika. Ghalkemm id-dipartiment kien talab lill-konvenut johrog mill-istalel in kwistjoni ma kienx hemm segwitu ghal din it-talba.

Il-konvenut esebixxa affidavits tieghu stess u ta' Roger Calleja u Elizabeth Grech (fol 101). Minn dawn jidher li Calleja u Grech kienu bdew joperaw l-istalel wara li l-ewwel inghata pussess minghand is-socjeta' Medisle Holidays Company Limited li kienet hadet l-art b'kera minghand il-Kummissarju tal-Artijiet f'Awwissu 1983 (Dok 107). Calleja imbaghad ceda l-kirja lil Grech illi ghaddietha lill-konvenut. Il-kera baqghet titihallas lill-Medisle minghand dawn il-persuni - mhux car jekk id-Dipartiment tal-Artijiet baqa' jircievi l-kera. Huwa zgur li fl-1997 id-

dipartiment baghat ittra lill-konvenut biex jisgombra izda dan irrisponda b'ittra ufficjali ohra u l-affari mietet hemm.

Huwa car fil-fehma tal-Qorti illi ghalkemm it-titolu tal-konvenut huwa dubbjuz (fis-sens li mhux car jekk kienx hemm dritt ta' sullokazjoni) l-atturi ma ghandhom ebda interess legali li jikkontestaw dan. L-atturi hadu l-postijiet in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni u l-kuntratt ta' lokazzjoni ma jippressupnix li l-kerrej bil-fors irid ikun proprjetarju ghax kieku kien il-kaz isiru r-ricerki bhal ma jsiru f'kuntratt ta' bejgh jew ta' enfitewsi. L-atturi hadu l-pussess tal-istalel minghand il-konvenut u ghalhekk dak kollu li jinteressahom u jekk dan abbuza mill-pussess irid ikun is-sid u cioe' id-dipartiment tal-artijiet illi ghandu jara l-affarijiet tieghu. L-atturi ma ghandhomx jippretendu illi jokkupaw l-istalel u ma jhallsu lill-hadd semplicement ghaliex il-konvenut mhux proprjetarju.

In vista ta' dan kollu l-Qorti fil-waqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine, tichad it-talbiet attrici. L-ispejjes jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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