MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 736/1999/1

Gawdenz Cilia

vs

Anthony u Teresa sive Tessie konjugi Mallia

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:

Illi l-istanti huwa s-sid tal-fond numru 32 Schinas Street, Pieta’, lilu mholli b’ legat mill-genituri tieghu in forza ta’ testment datat 24 ta’ Frar 1981 atti Nutar Philip Saliba;

Illi dan il-fond kien gie koncess b'enfitewsi temporanja minn missier l-attur lil certu Andrew Vella ghall-periodu ta' dsatax (19)-il sena effettiv l-1 ta' Gunju 1973 skond il-kuntratt datat 9 ta' Gunju 1970 atti Nutar Said, liema enfitewta minn naha tieghu ssubkoncedih lil certu Anthony Borg b'kuntratt datat 3 ta' Lulju 1973 atti l-istes Nutar Nicola Said;

Illi l-konvenuti akkwistaw dan il-fond ghar-rimanenti periodu originarjament pattwit minghand l-imsemmi Anthony Borg b' kuntratt datat 8 ta' April 1980 atti Nutar Philip Saliba;

Illi l-konvenuti kienu wkoll akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-periodu ta' sbatax (17)-il sena l-fond adjacenti bl-isem "St. Joseph" fl-istess triq minghand missier l-attur skond kuntratt datat 16 ta' Lulju 1973 atti Nutar Anthony Gatt, liema fond ippervena in forza tal-precitat testment lil Filippa Formosa oht l-attur odjern;

Illi l-koncessjonijiet enfitwetici llum ghalqu u l-konvenuti jinsabu jokkupaw il-fondi b'kera skond l-Att 23/1979;

Illi llum il-fond de quo Numru 32 Schinas Street, Pieta, jinsab konfuz mal-fond imsemmi "St. Joseph" billi l-konvenuti nehhew il-bieb estern u ssostitwewh b'tieqa u ghamlu interkomunikazjoni minn gewwa mal-fond l-iehor bl-isem "St. Joseph";

Illi dan l-istat ta' fatt huwa ta' pregudizju serju ghall-istanti billi l-fond proprieta' tieghu ma baqax kontraddistint mill-fond l-iehor u x-xogholijiet li saru mill-konvenuti gew imwettqa minghajr l-awtorizazzjoni tieghu jew tal-awtur tieghu;

Illi l-konvenuti gew interpallati biex jaqghdu kollox fl-istat 'ante quo' izda ciononostante huma baqghu inadempjenti;

Ghalhekk l-attur talab li l-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandiex dina l- Qorti:-

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda dritt izommu l-fond de quo Numru 32 fi stat ta' konfuzjoni u haga wahda mal-fond adjacenti bl-isem "St. Joseph";

(2) konsegwentement tikkundannahom biex a spejjez taghhom u fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jergghu jirrepristinaw il-fond 32 Shinas Street, Pieta, fl-istat primarju tieghu okkorrendo bl-operat ta' perit nominand; u

(3) fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan fi zmien lilhom koncess li l-istanti jigi awtorizzat jaghmel ix-xogholijiet mehtiega taht id-direzzjoni tal-istess perit nominand a spejjez tal-konvenuti;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tad-19 ta' Frar 1998 kontra l-konvenuti li gew ngunti ghas-subizzjoni;
Rat id-dikjarazzjoni tal-istess attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit :-

Illi t-talbiet ta' l-attur ghandhom jigu respinti peress illi huma ghal kollox infondati kemm fattwalment u kif ukoll legalment;

Illi x-xoghol lamentat kien gie esekwit fil-perjodu enfitewtika fis-sena 1980;

Illi inoltre l-istess padrun dirett ma kienx oggezzjoni ghal tali xogholijiet anzi ta' l-permess tieghu ghall-istess;

Illi ma jezistu ebda stat ta' konfuzjoni bejn iz-zewg fondi u baqghu facilment distingwibbli stante li l-fond numru 32 huwa terran filwaqt li dak bl-isem ta' St Joseph huwa sovrappost ghalih;

Illi x-xogholijiet esekwiti kienu ta' natura minima u accettabbli legalment anke minnghajr il-kunsens tas-sid – anke f' kaz li dawn sehhew fil-perjodu lokatizzju;

Illi l-obbligu tal-konvenuti biex jirritornaw il-fondi fl-istat prestinu taghhom jiskatta meta effettivament tigi terminata l-istess lokazzjoni u jkun hemm r-rilaxx ta’ l-istess favur is-sidien u mhux fil-mument meta skada c-cans u dana minnhabba l-protezzjoni moghtija lill-istess enfitewa a bazi tal-Att numru 23 tas-sena 1979;

Illi inoltre l-istess attur ilu minn meta li miet missieru jaccetta l-kera minnghand il-konvenuti u dana meta kien jaf bl-istat attwali taz-zewg fondi u kwindi hemm il-kunsens tacita tieghu wkoll;

B’riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;.

Bl-ispejjes kontra l-attur li gie ngunt personalment ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat l-affidavit tal-attur u l-affidavit ta’ Emanuel Formosa prodott mill-istess attur;

Semghet lill-konvenuta;

Semghet lill-attur in kontro-esami u lill Carmen Cilia imsejjha mill-attur;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-attur;

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti;

Ikkonsidrat:

L-attur jippremetti li hu s-sid tal-fond numru 32 Schinas Street, Pieta’. Il-fond kien gie koncess b’enfitewsi

temporanja minn missier l-attur lil terzi u finalment il-konvenuti akkwistaw il-fond ghal periodu rimanenti skond il-koncessjoni enfitewtika temporanea originali. Il-konvenuti kienu wkoll akkwistaw b’titolu ta’ enfitewsi temporanja l-fond adjacenti bl-isem “St. Joseph” ukoll minghand missier l-attur. Dan il-fond wirtitu oht l-attur cioe’ Filippa Formosa. L-imsemmija zewg koncessjonijiet enfitwetici issa tterminaw u l-konvenuti qed jokkupaw il-fondi b’kera skond l-Att 23/1979. L-attur jippretendi li l-imsemmija zewg fondi huma konfuzi billi l-konvenuti nehhew il-bieb estern u ssostitwewh b’tieqa u ghamlu interkomunikazjoni minn gewwa. Skond l-attur dan hu ta’ pregudizzju ghalih billi l-fond tieghu mhux kontraddistint mill-fond l-iehor. Inoltre x-xogholijiet saru minghajr l-awtorizazzjoni tieghu jew tal-awtur tieghu. Ghalhekk l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda dritt izommu l-fond de quo fi stat ta’ konfuzjoni u haga wahda mal-fond adjacenti. Konsegwentement qed jitlob li l-konvenuti jihu kundannati biex a spejjez taghhom jergghu jirrepristinaw il-fond tieghu fl-istat primarju tieghu. Fin-nuqqas l-attur jigi awtorizzat jaghmel ix-xogholijiet mehtiega a spejjez tal-konvenuti;

Il-konvenuti jeccepixxu li x-xoghol lamentat kien gie esegwit fil-perjodu enfitewtiku fis-sena 1980 u inoltre l-padrun dirett ma kienx oggezzjona ghal tali xogholijiet li in effett saru bil-permess tal-istess sid dirett. Jeccepixxu ukoll li ma hemmx stat ta’ konfuzjoni peress li z-zewg fondi baqghu facilment distingwibbli. Il-fond tal-attur huwa terran filwaqt li l-fond l-iehor hu sovrappost. Ix-xogholijiet kienu ta’ natura minima u accettabbli legalment. L-obbligu tal-konvenuti biex jirritornaw il-fondi fl-istat prestinu taghhom jiskatta meta effettivament tigi terminata l-istess lokazzjoni u mhux fil-mument meta skada c-cans. Finalment jeccepixxu li l-attur ilu zmien jaccetta l-kera u dan minn meta miet missieru u meta kien jaf bl-istat attwali taz-zewg fondi u kwindi hemm il-kunsens tacitu tieghu;

Fl-affidavit tieghu l-attur jikkonferma li l-koncessjoni enfitewtika ghar-rigward tal-fond in kwestjoni proprjeta

tieghu skadiet definittivament fl-1992. Il-konvenuti baqghu jokkupaw il-fond b’titolu ta’ lokazzjoni. Il-konvenuti kienu ukoll akkwistaw minnghand missier l-attur b’enfitewsi temporanea l-fond attigwu bl-isem St. Joseph. Dan il-fond tal-ahhar wirtitu oht l-attur. L-attur qal li wara li skadew dawn il-koncessjonijiet enfitewtici nduna li l-konvenuti kienu ghaqdu flimkien iz-zewg postijiet. Saret insistenza mal-konvenuti sabiex la darba kien spicca c-cens il-postijiet jergghu ghall-istat originali taghhom. Il-konvenuti nehhew l-bieb ta’ barra tal-post tal-attur u minflok saret tieqa. Tnehha kull access estern u l-post jintlahaq biss mill-post l-iehor ta’ oht l-attur. Tnehhew wkoll il-meters tad-dawl u tal-ilma. L-attur ikkoferma li missieru qabel mewtu qatt ma approva ghat-tibdil li ghamel il-konvenut. L-attur ikkonferma li l-konvenuti baqghu jhallsu separatament, lilu u lill ohtu, tal-krijiet taz-zewg fondi;

Il-konvenuta kkonfermat li z-zewg fondi gew innifdin meta kienu ghandhom b’titolu ta’ enfitewsi temporanea. Il-konvenuta tghid li qabel ma sar ix-xoghol relattiv kienet kellmet lill missier l-attur li gie infurmat li l-postijiet kienu ser inifduhom u gie ukoll infurmat f’xix kienu jikkonsistu dawn ix-xogholijiet. Skond il-konvenuta missier l-attur kien accetta. Ikkonfermat li l-bieb ta’ barra tal-fond tal-attur ghalqitu u saret tieqa minnflok. Illum iz-zewg fondi in kwestjoni huma fond wiehed, li jgib l-isem “St. Joseph”;

In vista tar-rizultranzi u tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz ghandu jinghad li t-tibdil strutturali li sehh fl-imsemmi post kien fis-sens li l-bieb estern tal-fond 32 gie sostitwit b’tieqa u l-konvenuti ghamlu interkomunikazzjoni minn gewwa mal-fond l-iehor bl-isem “St. Joseph”. L-attur isostni li sar jaf li z-zewg fondi tnifdu wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika. Jirrizulta pero’ li x-xogholijet in kwestjoni saru waqt li kienet ghadha vigenti l-istess koncessjoni enfitewtika. Fost ix-xogholijiert li saru kien hemm li nghalaq il-bieb ta’ barra tal-fond tal-attur u saret tieqa minnfolk. Dawn ix-xoghilijiet kienu fuq barra tal-fond u

ghalhekk wiehed seta facilment induna b'dawn l-istess xogholijiet. Hu probabbli ghalhekk li l-attur kien jaf bx-xogholijiet in kwestjoni ferma qabel ma skadiet il-koncessjoni enfitewtika. Difatti oht l-attur li kienet ghamlet zmien tamministra l-assi ta' missierha kkonfermat li saru jafu li z-zewg fond gew innifdin peress li l-bieb ta' barra ta' wiehed mill-fondi nghalaq u minnflok saret tieqa u meta sar dan ix-xoghol il-missier kien ghadu haj;

Jidher ukoll li l-attur kompla jircievi l-kera meta kien jaf li saru dawn ix-xogholijiet u ghalhekk jista jinghad li jirrizulta l-kunsens tacitu tal-istess attur;

Ma jirrizultax sufficjentement li l-attur jew missieru taw il-kunsens taghhom biex saru x-xogholijiet in kwestjoni. Minn natura tax-xogholijiet li saru, pero', ma jirrizultax li hemm konfuzjoni totali taz-zewg fondi. L-istat tal-fondi kif jinsab illum mhux ta' pregudizzju attwali tal-attur. L-attur ghandu d-dritt li jitlob li kollox jitqieghed fl-istat pristinu tieghu meta l-fond jirriverti ghandu cioe' meta tispicca l-lokazzjoni issa vigenti. In effett jirrizulta li x-xogholijiet li saru mhux estensivi, u ghandhom jigu konsidrati bhala ta' natura mhux gravi. Ma jirrizultax li b'dak li sar il-konvenuti gharrqu serjament il-fond in kwisjtoni;

Ghalhekk jirrizulta li x-xogholijiet saru fiz-zmien tal-koncessjoni enfitewtika u ghalhekk ma kien hemm ebda htiega tal-kunsens da parti tal-padrun dirett. Fi kwalunkwe kas l-entita' tal-istess xogholijiet hi tali li ma tiznaturax il-fond de quo u ghalhekk m'ghandux ikun hemm konsegwenzi legali negattivi, f'kaz ta' lokazzjoni, kontra l-inkwilin li semmai ma jkunx ottjena il-kunsens tas-sid;

Fid-dawl ta dan kollu u tax-xhieda u provi migjuba jirrizulta li l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti huma gustifikati u dana fis-sens kif indikat f'din is-sentenza. Kwindi l-istess eccezzjonijiet ghandhom fl-istess sens jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u dana fis-sens kif indiikat f'din l-istess sentenza u konsegwentement tichad it-talbiet kollha attrici;

Spejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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