MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 1747/1999/1

Theresa Tabone.

vs

Tony u Rita konjugi Attard.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 29 ta' Lulju 1999 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo fejn gie premess:-

Illi l-attrici kkoncediet b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanea ghall-perjidu ta' wiehed u ghoxrin sena b'effett mill-1 ta' Frar 1978, lil Maria Violetta Aquilina li bl-istess titolu accettat il-fond numru 19, gja numru 20, Triq Barth, Hamrun;

Illi sussegwentement ghal dan l-imsemmi kuntratt, il-konvenuti accettaw u akkwistaw l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal minghand l-istess Maria Violetta Aquilina;

Illi din il-koncessjoni skadiet fil-31 ta’ Jannar 1999;

Illi l-konvenuti gew interpellati b’ittra ufficjali sabiex jizgombraw mill-fond fuq indikat izda dawn baqghu inadempjenti;

Illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw dan il-fond minghajr l-ebda titolu validu fl-ligi;

Illi b’din l-okkupazzjoni illegali l-konvenuti qed jikkawzaw danni lill-attrici;

Illi ghalhekk l-istess attrici talbet lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara lill-konvenuti jizgumbraw mill-fond numru 19, gja numru 20, Triq Barth, Hamrun fi zmien qasir u perentorju billi qeghdin jokkupawh minghajr titolu validu fil-ligi.

2. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli tad-danni kawzati lill-attrici b’din l-okkupazzjoni llegali;

3. Tillikwida l-istess danni, *okkorendo* b’opera ta’ periti nominandi;

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni hekk likwidati ghal liema huma responsabbli kif fuq inghad;

5. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-imghax kummercjali fuq l-istess mid-data sal-likwidazzjoni taghhom;

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali datata Gunju 1999, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attrici a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument esebit a fol. 4 sa 7 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh nhar it-12 ta’ Lulju 2001 minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo ghas-seduta tal-31 ta’ Ottubru 2001.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo tal-31 ta’ Ottubru 2001 u tas-27 ta’ Novembru 2001.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna tal-5 ta’ Gunju 2002 fejn il-kawza giet differita ghan-notifika ghat-3 ta’ Dicembru 2002.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Tony u Rita kunjugi Attard datata 7 ta’ Ottubru 2002 a fol. 17 tal-process fejn gie eccepit:

1. Illi l-eccipjenti jecepixxu illi huma kienu rikonoxxuti mill-attrci u dan fis-7 ta’ Ottubru 1992 u dan hekk kif se jkollhom l-opportunita` illi jipprovaw fil-mori tal-kawza odjerna. *In oltre*, huma dejjem hallsu c-cens dirett lill-attrici.

2. Illi l-eccipjenti jeccepixxu illi huma qeghdin jokkupaw il-fond mertu tal-kawza odjerna b’lokazzjoni u dan *stante* illi huma protetti bid-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 158** tal-Ligijiet ta’ Malta, u dan ghaliex l-**artikolu 12** ta’ l-istess Kapitolu jestendi l-protezzjoni tieghu wkoll ghal meta jkun hemm sub-enfitewsi bil-konsegwenza li meta dar t’abitazzjoni tkun inghatat b’subenfitewsi ghal kull perijodu iehor jekk il-kuntratt ikun sar wara l-21 ta’ Gunju 1979, l-enfitewta temporanju ossia l-eccipjenti meta l-koncessjoni enfitewtika tiskadi ghandhom il-jedd illi jokkupaw l-imsemmija fond b’kera *una volta* li huma cittadini Maltin u

jokkupaw l-imsemmi fond bhala r-residenza ordinarja taghhom.

3. Illi, *in linea* preliminari u minghajr ebda pregudizzju ghal li gej, dwar it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-hames talba attrici l-eccipjenti jecepixxu illi dawn huma nulli *stante* illi m'hemmx tifsir car u sewwa ta' l-oggetti u r-raguni ta' tali talbiet u dan *ai termini* ta' l-**artikolu 155(1)(a) tal-Kapitolu 12** tal-Ligijiet ta' Malta, tant illi, ad ezempju l-attrici qieghda titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tillikwida d-danni allegatament sofferti minnha minghajr biss ma spjegat fil-premessi taghha x'inhuma dawn id-danni jew fiex jikkonsistu u per konsegwenza l-imsemmija talbiet ghandhom jigu ddikjarati nulli u bla ebda effett.

4. Illi *ai fini* tat-tieni talba l-eccipjenti jeccepixxu illi l-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi huma ma kkawzaw l-ebda danni fl-imsemmi fond.

5. Illi l-eccipjenti jeccepixxu illi *se mai* u fl-aghar ipotesi anke jekk l-imsemmi fond sofra xi danni dawn certament ma kienux ir-responsabbilta` ta' l-eccipjenti.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jkunu mehtiega u li huma permessi bil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-eccipjenti Rita Attard a fol. 19 u 20 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tat-3 ta' Dicembru 2002 (fol. 21) fejn il-kawza giet differita ghat-22 ta' Jannar 2003 ghas-sentenza fuq it-tielet eccezzjoni tal-konvenut; u tat-22 ta' Jannar 2003 fejn meta ssejhet il-kawza deher il-konvenut Tony Attard. Inghatat sentenza preliminari fejn il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri **"cahdet it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti bi spejjes a karigu ta' l-istess konvenuti."** Il-kawza giet differita ghall-provi tal-konvenuti fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet ghat-8 ta' April 2003; tat-8 ta' April 2003 fejn xehdet l-attrici Therese Tabone; tat-28 ta' Mejju 2003; tat-8 ta' Ottubru 2003 fejn

xehdet l-konvenuta Rita Attard u li pprezentat ktieb tal-kera mmarkat bhala Dok “RA1” u xehed il-konvenut Tony Attard.

Rat l-ordni tal-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tat-3 ta’ Frar 2004 u l-verbali tat-2 ta’ April 2004 u tas-27 ta’ April 2004 fejn xehed in-Nutar Sandro Schembri Adami; tal-25 ta’ Mejju 2004 fejn rega’ xehed in-Nutar Sandro Schembri Adami; tat-22 ta’ Gunju 2004 u tat-13 ta’ Ottubru 2004.

Rat in-nota ta’ l-attrici Theresa Attard ipprezentata fir-Registru fit-18 ta’ Ottubru 2004 kif jidher a fol. 60 tal-process li permezz taghha pprezentat l-affidavits ta’ Carmelo Tabone u Theresa Tabone.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tas-17 ta’ Novembru 2004 (fol. 63) fejn xehed in-Nutar Paul Pullicino prodott mill-attrici. L-attrici ddikjarat li m’ghandhiex provi aktar. Il-partijiet inghataw fokolta` ghan-nota ta’ sottomissjonijiet dwar l-ewwel eccezzjoni dwar ir-rikonoxximent – jibdew il-konvenuti bi zmien sal-5 ta’ Jannar 2005 u bil-visto tal-kontro-parti li ghandhom sal-5 ta’ Frar 2005 ghar-risposta. Il-kawza giet differita ghall-11 ta’ Frar 2005 ghall-prezentata tan-nota u ezami ta’ l-istess.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti dwar l-ewwel eccezzjoni datata 6 ta’ Jannar 2005 a fol. 66 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-attrici Theresa Tabone datata 8 ta’ Marzu 2005 a fol. 71 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tal-11 ta’ Frar 2005; ta’ l-1 ta’ April 2005; u tas-27 ta’ Mejju 2005 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Adrian Camilleri ghall-konvenuti. Inghatat sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni fejn il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri, **cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez.** Il-konvenuti talbu

zmien biex jirregolaw ruhhom fid-dawl tas-sentenza moghtija. Il-Qorti ordnat lill-konvenut biex fi zmien xahar jinformaw il-Qorti permezz ta' nota bil-visto tal-kontro-parti, dwar il-posizzjoni taghhom. Il-kawza giet differita ghall-14 ta' Ottubru 2005 ghall-kontinwazzjoni; u tal-14 ta' Ottubru 2005.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tat-2 ta' Novembru 2005 fejn deher Dr. Edward Zammit Lewis ghall-konvenuti. Dehret l-attrici Theresa Tabone. Dr. Edward Zammit Lewis informa l-Qorti li salv ghal dak li ser jirrizulta mid-dokument li kellha tipprezenta l-attrci rigward it-talba ghad-danni, il-konvenuti m'ghandhomx provi aktar salv ghall-provi dokumentali. Il-kawza giet posposta. Meta regghet issejhet il-kawza deher ukoll Dr. David Farrugia Sacco ghall-attrici li pprezenta nota b'kopja li qed tigi rtirata *seduta stante* mill-kontro-parti. Il-Qorti, fuq talba ta' l-attrici u spejjes ta' l-istess, innominat lil Perit Renato Laferla biex jirrelata dwar it-talbiet attrici limitatament ghad-danni. Il-kawza giet differita ghall-11 ta' Jannar 2006 ghall-prezentata tad-dokumenti *da parte* tal-konvenut u prezentata tar-rapport tekniku.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tal-11 ta' Jannar 2006 (fol.84) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Edward Zammit Lewis ghall-konvenuti, prezenti l-konvenuta, u Dr. David Farrugia Sacco ghall-attrici prezenti. Dr. David Farrugia Sacco spjega lill-Qorti li bhala danni l-attrici qed tippretendi wkoll kumpens bhala konsegwenza ta' l-okkupazzjoni illegali konsistenti fil-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni. Il-Qorti idderigiet lill-Perit Tekniku jaghmel tali stima wkoll. Id-difensuri qablu li jonqos biss li jirrelata l-Perit Tekniku. Il-Qorti tat zmien lil Dr. Zammit Lewis biex fi zmien ghoxrin (20) jum jipprezenta nota jekk ikun il-kaz bid-dokument b'kopja lid-difensur tal-kontro-parti u b'hekk il-provi jkunu maghluqa. Il-kawza giet differita ghall-ahhar darba ghar-rapport ghall-4 ta' April 2006.

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta’ April 2006 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. David Farrugia Sacco ghall-attrici prezenti u Dr. Adrian Camilleri ghall-konvenuti. Dr. Camilleri ndika lill-Qorti li m’hemmx bzonn li tigi prezentata nota. Id-difensuri ghandhom jaraw jekk il-Perit Tekniku Renato Laferla hux f’pozizzjoni li jirrelata. Il-kawza giet differita ghar-rapport ghall-14 ta’ Gunju 2006; u tal-14 ta’ Gunju 2006 fejn meta ssejhet il-kawza deher il-Perit Tekniku Renato Laferla li halef ir-rapport. Dehru l-attrici u l-konvenuta. Dr. Edward Zammit Lewis u Dr. David Farrugia Sacco ssejhu diversi drabi baqghu ma dehrux. Il-kawza giet differita ghad-9 ta’ Novembru 2006 ghall-ezami tar-rapport.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Renato Laferla pprezentat fil-5 ta’ April 2006 u mahluf *seduta stante* fl-14 ta’ Gunju 2006 kif jidher a fol. 92 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta’ Novembru 2006 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Edward Zammit Lewis ghall-konvenuti, prezenti l-konvenuta. Deher Dr. David Farrugia Sacco ghall-attrici prezenti. Id-difensuri talbu li jaghmlu noti. Il-Qorti laqghet it-talba u ppreffiggiet terminu ta’ tletin (30) gurnata lill-attrici biex tipprezenta n-nota ta’ osservazzjonijiet bil-visto/notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollhom tletin (30) gurnata biex jirrispondu, mid-data tan-notifika ta’ osservazzjonijiet, b’dan li jekk in-nota attrici ma tigix ipprezentata fit-terminu ndikat, it-terminu ghan-nota tal-konvenuti jibda jghaddi mill-gheluq tat-terminu moghti lill-attrici. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu ghat-28 ta’ Frar 2007.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond mertu tal-kawza odjerna numru 19 (qabel 20) Barth Street, Hamrun, kien moghti mill-attrici b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ta' 21 sena b'kuntratt datat l-1 ta' Frar 1978 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino a favur Maria Violetta Aquilina, u din ta' l-ahhar allegatament kienet ikkoncediet l-*utile dominju* taz-zmien li kien fadal lil-konvenuti, liema *utile dominju* skada fil-fatt fil-31 ta' Jannar 1999 u b'din il-kawza l-attrici qed *inter alia* titlob l-izgumbrament tal-konvenuti mill-istess fond peress li qed tallega li l-konvenuti qed jokkupaw l-istess fond bla ebda titolu validu fil-ligi.

Illi l-konvenuti min-naha taghhom kienu ecceppew li ghandhom titolu ta' kera u dan ghaliex gew rikonoxxuti mill-attrici fis-7 ta' Ottubru 1992 u dan ukoll ghaliex hallsu c-cens dirett lill-attrici. Fil-fatt gie esebit ktieb ta' meta thallas is-sub cens lill-attrici bhala Dok. "RA 1" u dan baqa' jsir sakemm l-istess sub cens skada fil-31 ta' Jannar 1999.

Illi izda din l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti giet rigettata permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri datata 27 ta' Mejju 2005 fejn jinghad li mill-provi ma rrizulta li sar ebda kuntratt pubbliku ta' cens u ghalhekk fid-dawl ta' **l-artikolu 1508 (2) tal-Kap 16** ma jistax jinghad li l-konvenuti ghandhom xi titolu ta' cens ghaliex dan jehtieg il-presenza ta' att pubbliku.

Illi l-konvenuti ecceppew ulterjorment li huma ghandhom titolu ta' lokazzjoni naxxenti mill-**artikolu 12 tal-Kap 158** u dan ghaliex l-istess artikolu jaghti protezzjoni tieghu mhux biss lil enfitewta izda wkoll lis-sub-enfitewta u dan relattiv skond huma ghall-kuntratt ta' sub-enfitewsi li jkun sar wara l-21 ta' Gunju 1979.

Illi jirrizulta li l-konvenuti bdew jokkupaw il-fond b'effett mis-7 ta' Ottubru 1992 u f'dan is-sens wiehed jirreferi ghax-xhieda ta' Rita u Tony Attard datata 8 ta' Ottubru 2003. Pero' anke jekk l-istess konvenuti ecceppew li huma kellhom titolu ta' sub enfitewsi, u dan ghaliex allegaw li l-kumplament ta' l-*utile dominju* gie trasferit

lilhom, izda *stante* li dan huwa dritt reali, dan it-trasferiment kellu jsir biss permezz ta’ att pubbliku u dan l-att pubbliku qatt ma gie esebit u dan immur kontra d-disposizzjonijiet legali nkluzi ndikati u ta’ l-**artikolu 1497 tal-Kap 16** u ghalhekk din il-Qorti thoss li anke din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Illi apparti mill-premess din il-Qorti thoss li l-**artikolu 12 (2) u (8) tal-Kap 158** ma japplikax ghall-kaz in ezami u dan peress li ghalkemm dan kien kuntratt ta’ sub-enfitewsi ta’ mhux izjed minn tletin sena ghaliex il-kuntratt ta’ sub-enfitewsi kien bejn l-attrici u Maria Violet Aquilina, kien sar qabel il-21 ta’ Gunju 1979, l-persuna li kienet tokkupa d-dar fl-istess data ma kienitx il-persuna li kienet tokkupa d-dar in kwistjoni bhala residenza taghha fit-tmiem ta’ l-istess sub-enfitewsi, tant li l-konvenuti jammettu li huma bdew jokkupaw id-dar in kwsitjoni biss mis-7 ta’ Ottubru 1992. B’hekk *nonostante* dak provdut fl-**artikolu 12 (9) tal-Kap 158,** dan xorta wahda ma jistax jissarraf favur il-konvenuti ghaliex it-termini tal-ligi ma gewx rispettati; jigi ccarat li l-ligi bl-emenda ndikata ta’ l-istess Kap, illum l-**artikolu 12 (9) tal-Kap 158,** tirreferi biss ghall-kuntratt ta’ sub-enfitewsi li jkun konsonanti ma’ dak indikat fl-**artikolu 12 (2) tal-Kap 158,** u dan certament f’dan il-kaz assolutament ma giex ippruvat u lanqas jidher li jezisti u fil-fatt l-ebda kuntatt f’dan is-sens ma gie esebit mill-konvenuti; dan dejjem apparti l-fatt li l-ebda kuntratt pubbliku ta’ sub-enfitewsi ma’ gie esebit. Ghalhekk l-konvenuti ma ppruvaw l-ebda titolu nkluz ta’ lokazzjoni fil-konfront taghhom u ghalhekk din it-tieni eccezzjoni qed tigi michuda bhala nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Illi dwar likwidazzjoni ta’ danni jirrizulta mir-relazzjoni peritali li kull hsarat li kien hemm kienu gew irrangati mill-konvenuti stess li ghamlu huma l-istess xoghlijiet necessarji kif indikat fl-ahhar paragrafu ta’ pagna 2 u l-bidu ta’ l-ewwel paragrafu ta’ pagna tlieta tar-relazzjoni peritali tal-Perit Arkitett Renato Laferla datata 5 ta’ April 2006, liema rapport gie mahluf fl-14 ta’ Gunju 2006.

Illi jonqos ghalhekk id-danni naxxenti minn okkupazzjoni llegali ta’ l-istess fond mill-konvenuti u din giet stmata fuq

il-valur lokatizzju ta’ mitt lira fix-xahar li kkalkulat mid-data tal-31 ta’ Jannar 1999 sal-31 ta’ Jannar 2006 tammonta ghall-Lm9,240 (Lm110 x 12 x 7) li maghhom trid izzid iz-zmien meta ser tinghata din is-sentenza u cjoe’ sena u xahar iehor b’kollox (Lm110 x 13 = Lm1,430) u ghalhekk l-ammont dovut mill-konvenuti lill-attrici huwa ta’ Lm10,670.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tirreferi ghas-sentenza tat-22 ta’ Jannar 2003 fejn din il-Qorti diversament presjeduta cahdet it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, u ghas-sentenza tas-27 ta’ Mejju 2005 fejn giet michuda l-ewwel eccezzjoni ta’ l-istess konvenuti, u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti in kwantu l-istess huma b’xi mod inkonsistenti ma’ dak hawn deciz, **tilqa’ t-talbiet attrici** fis-sens hawn deciz b’dan illi:-

1. Tikkundanna lill-konvenuti jizgumbraw mill-fond numru 19, gja numru 20, Triq Barth, Hamrun u dan fi zmien qasir u perentorju ta’ sittin (60) gurnata mid-data ta’ din is-sentenza u dan billi tiddikjara li l-istess konvenuti qeghdin jokkupaw l-istess fond minghajr titolu validu fil-ligi.

2. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli tad-danni kawzati lill-attrici b’din l-okkupazzjoni llegali;

3. Tillikwida l-istess danni fl-ammont ta’ ghaxart elef, sitt mija u sebghin lira Maltija (Lm10,670);

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni hekk likwidati fl-ammont ta’ ghaxar t’elef sitt mija u sebghin lira Maltija (Lm10,670) ghal liema huma responsabbli kif fuq inghad;

5. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-imghax legali fuq l-istess mid-data tas-sentenza sad-data ta’ l-effettiv pagament.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Gunju 1999, kontra l-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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