

PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 14 ta' Dicembru 2001

Numru

Citaz. numru 2725/96DS

Emmanuel Vella u martu Maria Dolores
Vella Camilleri

vs

Abdul Al-Kadi sive Abdul Al Kali

Illum, 14 ta' Dicembru 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-13 ta' Settembru 1996 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

1. Illi l-atturi konjugi Vella huma l-propjetarji ta' blokk bini maghruf bhala "Vella Flats", appartement numru 2, f'dana l-istess blokk ta' bini fit-Triq Disgha (9) t'April, gewwa l-Mosta, bil-Kodici Postali MST 04.
2. Illi l-konvenut Abdul Al-Kadi sive Abdul Al Kali, li m'huwiex ta' Nazzjonalita Maltija imma aktarx li huwa ta' Nazzjonalita Egizzjana, qiegħed jokkupa l-imsemmi appartement f'numru 2, f'dana l-blokk ta' bini indikat bl-isem ta' "Vella Flats", gewwa t-Triq Disgha (9) t'April fil-Mosta, Kodici Postali MST 04, minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

3. Illi l-konvenut Abdul Al-Kadi sive Abdul Al Kali gie debitament notifikat permezz ta' ittra gudizzjarja datata 7 ta' Marzu 1996, li kopja legali taghha qeghda tigi annessa bhala dokument Dok. MDVCI, liema ittra gudizzjarja giet ukoll debitament notifikata lil persuni ohra li jistghu jkunu xhieda relevanti jekk ikun il-kaz rigwardanti l-mertu tal-kawza odjerna.
4. Illi permezz ta' l-ittra gudizzjarja tal-Hamis, 7 ta' Marzu 1996, il-konvenut saritlu formalment referenza ghal ittra gudizzjarja li kienet intbaghtitlu nhar il-Hamis, 8 ta' Frar 1996 u fejn kien inghata tmienja u erbghin (48) siegha zmien biex l-istess konvenut jizgombra mill-appartament indikat fl-ewwel premessa ta' din ic-citazzjoni odjerna u li l-istess konvenut kellu jhalli tali appartament vakanti u bil-pussess liberu u li fin-nuqqas kienu sejrin jittiehdu proceduri skond il-ligi ghall-izgumbrament ta' l-istess konvenut mill-appartament imsemmi.
5. Illi l-konvenut m'ghandu ebda kuntratt validu ta' kirja, kif huwa jidher li qed jallega, u ghalhekk m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi illi jibqa' jokkupa tali fond propjeta' ta' l-atturi, apparti mill-fatt illi minghajr pregudizzju, stante li l-konvenut m'huwix cittadin ta' Malta, u ma jista' jkollu ebda protezzjoni mill-ligijiet Maltin li tiffavorixxi lill-istess cittadini ta' dan il-pajjiz, u ghalhekk taht kull cirkostanza l-atturi qed jinsistu li l-konvenut jizgombra mill-propjeta taghom u jhalliha vakanti u bil-pussess hieles kif hawn qed jigi premess.
6. Illi l-konvenut qed jigi mizmum responsabbli ghall-kwalsijasi forma ta' danni sofferti mill-atturi, li soffrew, qed isofru u jew ghad jistghu jsufri, u minn issa u b'effett min-notifika ta' l-ittra gudizzjarja tal-Hamis, 7 ta' Marzu 1996, l-atturi qeghdin jesigu l-imghaxijiet skond il-ligi ghal dawn id-danni kollha li huma soffrew skond kif eventwalment likwidati minn dina l-istess Onorabbli Qorti.
7. Illi l-istess konvenut ghandu jbati kwalsijasi forma ta' spejjez, gudizzjarji u extra-gudizzjarji, li l-istess atturi gew kostretti u ghadhom qed ikunu kostretti li jaghmlu kagun ta' l-inadempjenza ta' l-istess konvenut Abdul Al-Kadi sive Abdul Al Kali.

talbu lil din il-Qorti tiddikjara, tiddeciedi u tordna:

- a. Illi l-konvenut Abdul Al-Kadi sive Abdul Al-Kali m'ghandu l-ebda titolu fil-ligi li jokkupa jew jibqa' jokkupa l-fond propjeta ta' l-atturi fil-blokk bini maghruf bhala "Vella Flats", u partikolarment l-Appartament numru 2 f'dana l-istess blokk ta' bini, li jinsab sitwat fit-Triq Disgha (9) t'April, gewwa l-Mosta, MST 04;
- b. Illi l-konvenut ghandu fid-dawl ta' l-ewwel talba ta' l-atturi, jigi moghti zmien qasir u perentorju biex jizgombra minn tali appartament, u dana taht dawk il-penaltajiet li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha timponi fuq l-istess konvenut fil-kaz li huwa jibqa' inadempjenti u ma jonorax l-ordni moghtija lil minn dina l-Onorabbli Qorti;
- c. Illi l-konvenut huwa responsabbli wkoll ghad-danni kollha sofferti mill-atturi, li sofrew, qeghdin isofru u ghad jistghu jsofru, kagun ta' l-inadempjenza ta' l-istess konvenut li jizgombra mill-appartament indikat, u dana wkoll wara li gie debitament notifikat biex jizgombra minn tali fond skond dokumenti li jinsabu mehmuza ma dina c-citazzjoni odjerna;
- d. Illi l-atturi ghandhom jibqalhom il-privilegg skond il-ligi li jintavolaw kwalsijasi azzjoni ohra spettanti lilhom kontra l-istess konvenut ghal kwalsijasi dritt li ghandhom rigwardanti fil-konsegwenza li tirrizulta mit-talbiet taghhom mertu ta' din ic-citazzjoni odjerna;
- e. Illi l-konvenut ghandu jizgombra mill-fond indikat u jhallieh liberu minn kull pussess ghajr l-oggetti mobbli u mobiljari li ga kienu fih peress li tali appartament huwa appartament fornit bil-mobbli u bil-mobilja (furnished flat), u li l-istess konvenut ihalli tali appartament vakanti minghajr ebda ostakolu ghall-istess atturi biex ikunu jistghu jidhlu fil-fond propjeta taghhom;
- f. Illi fl-eventwalita li tali konvenut jibqa' kontumaci wara li jkun gie debitament notifikat skond il-ligi, dina l-Onorabbli Qorti ghandha taghti kwalsijasi provvedimenti, jekk jidrilha xieraq u opportun li taghmel dan, biex jigu mahtura, jekk ikun il-kaz, persuni pertinenti biex ikunu jistghu jikkonkludu kwalsijasi procedura li tkun mehtiega u li minghajr il-hatra ta' tali persuni tali proceduri ma jkunux jistghu jigu konkluzi.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk gudizzjarji u extra-gudizzjarji, inkluz dawk tal-Mandati li jinhargu kif ukoll ghall-ittri gudizzjarji li nbaghtu, kontra l-istess konvenuti li jibqa' minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat id-digriet ta' l-4 ta' Dicembru 1997 fejn, minkejja l-kontumacija tal-konvenut, il-Qorti nnominat lill-assistenti gudizzjarja Dr. Mariella Gonzi biex tiehu hsieb il-gbir tal-provi;

Rat id-digriet sussegwenti tat-2 ta' Novembru 1998 fejn, wara li l-konvenut iggustifika l-kontumacija tieghu u ta ruhu b'notifikat bic-citazzjoni, il-Qorti awtorizzatu jipprezenta nota ta' eccezzjonijiet;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt, peress li l-esponenti ma kellu l-ebda relazzjoni guridika mal-atturi;
2. Fit-tieni lok kienu l-atturi stess li ghalqu l-post, nehhew l-ilma u d-dawl, u ghalhekk kienu huma stess li zgumbrawh u sahsitra b'ordni tal-Pulizija.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Ikkunsidrat illi:-

Ma gie bl-ebda mod kontradett li l-atturi huma l-proprietarji ta' l-appartament numru tnejn (2) f'Vella Flats, Triq Disgha ta' April, Mosta. Ghal xi zmien il-konvenut kien jirrisjedi f'dan l-appartament. Ghalkemm permezz ta' din ic-citazzjoni l-atturi qed jitolbu li din il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-imsemmi appartament peress li jsostnu li qieghed jokkupah minghajr ebda titolu, jirrizulta li fil-mori tal-kawza huwa hareg mill-istess appartament. Il-Qorti mhijiex se tidhol fil-mertu ta' jekk harigx volontarjament jew ghax imgieghel mill-atturi minhabba cirkostanzi li l-konvenut jirreferi ghalihom fix-xiehda tieghu. Li huwa ta' rilevanza huwa l-istat ta' fatt li m'ghadux jokkupa dan l-appartament. L-attrici stess meta xehdet fil-5 ta' Marzu 1998 tghid li *"llum dan il-post huwa vakanti, pero` fil-pussess taghna, u ghaldaqstant l-uniku interess li baqaghli f'din il-kawza huwa li l-Qorti tikkonfermali f'sentenza d-diversi talbiet li jiena ghamilt...."* F'dawn ic-cirkostanzi m'hemmx aktar lok li jigu kkunsidrati t-talbiet dwar l-izgumbrament tal-konvenut izda jibqa' rilevanti li jigi kkunsidrat jekk in effetti kellux titolu validu.

Jirrizulta li fl-20 ta' April 1991 l-attur kien ghamel konvenju ma' certa Maria Dolores Montebello biex hija tixtri blokk kontenenti garage fil-ground floor level bl-isem "Joseph" u zewg flats sovrapposti bl-isem "Vella Flats", fi Triq Disgha ta' April, Mosta. Il-kuntratt definittiv ma sar qatt. Jidher li fl-1993 Maria Dolores Montebello kriet l-appartament numru tnejn (2) lill-konvenut. Jigi osservat li fix-xiehda tieghu fl-1 ta' Dicembru 2000 il-konvenut qal li baqa' fil-post sa Lulju 1997 ghalkemm fis-seduta sussegwenti tas-7 ta' Frar 2001 indika li ma baqax fl-appartament bejn l-ahhar ta' l-1995 u l-bidu ta' l-1996. Il-Qorti ma jidhrilhiex li l-ahhar verzjoni hija korretta peress li jirrizulta li ghal xi raguni jew ohra l-atturi accettaw xahar kera minghand il-konvenut fil-5 ta' Dicembru 1995 skond ircevuta esebita mill-attrici stess fis-seduta tal-21 ta' Mejju 1999. Dwar dan pero' l-attrici kienet qalet fid-dikjarazzjoni guramentata taghha (a fol. 6): *"Lili Abdul qatt ma tani kera ghajr darba wahda biss meta kien hallasni ta' xahar kera billi jiena kont qtajt is-servizzi tad-dawl u l-ilma ghall-appartament u fejn allura ergajt tajtu dawn is-servizzi. Wara li kont ergajt tajtu d-dawl u l-ilma, meta mort biex inkellmu dwar il-kera huwa beda jghajjarni u jghidli li ma riedx ihallasni u qalli biex immur nara lil Doris Montebello ghax il-flat hu kien hadu minghandha"*. Ghalhekk jidher li l-konvenut kien hallas darba lill-atturi peress li kienu qatghulu d-dawl u bl-iskop li jerga' jinhata s-servizz. Difatti huwa car li huwa kien ghamel ftehim ma' Maria Dolores Montebello li hi stess tammetti li kienet tikrieh lill-konvenut (ara xiehda taghha fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2000 quddiem l-assistenti gudizzjarja u fis-seduta ta' l-4 ta' Lulju 2000) quddiem din il-Qorti).

Mill-provi prodotti ma jirrizultax li Maria Dolores Montebello kienet giet awtorizzata mis-sidien biex tikri l-imsemmi appartament ghan-nom taghhom. Ghalkemm ma jirrizultax li kien hemm xi oggezzjoni da parti taghhom sakemm kien ghadu in vigore l-konvenju fuq imsemmi, ma jirrizultax li l-atturi b'xi mod intrabtu biex jirrikonoxxu lil min ikun qed jokkupa l-istess appartament. Jista' jigi argumentat li kien hemm rikonoxximent tal-konvenut bhala inkwilin meta l-atturi accettaw dik ix-xahar kera minghandu. Izda ma hemm l-ebda evidenza ta' xi ftehim dwar il-kondizzjonijiet ta' xi kirja bejnu u s-sidien proprji, cioe' l-atturi. Jekk l-atturi accettaw il-kera ta' xahar, ma jfissirx li b'daqshekk ghall-perijodu sussegwenti li baqa' jokkupa l-appartament huwa ghamel hekk b'titolu validu. Anzi huwa ppretenda li jibqa' jokkupa l-appartament a bazi ta' xi ftehim li kellu ma' Maria Dolores Montebello li, kif diga' nghad, ma kenitx u mhijiex is-sidt u lanqas ma kienet jew hija l-mandatarja tas-sidien.

Ghaldaqstant jirrizulta li l-konvenut, salv għall-perijodu ta' xahar li għalih hallas lill-atturi, m'għandu l-ebda titolu validu fil-ligi li jikkupa l-fond imsemmi u konsegwentement għandu jitqies responsabbli għad-danni kollha minnhom sofferti.

Fost it-talbiet attrici m'hemmx talba għal-likwidazzjoni u hlas tad-danni izda talba biex l-atturi "jibqagħhom il-privilegg skond il-ligi li jintavolaw kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lilhom kontra l-istess konvenut għal kwalsiasi dritt li għandhom rigwardanti fil-konsegwenza li ttrizzulta mit-talbiet tagħhom". Għalhekk mhuwiex il-kaz li l-Qorti tagħmel l-ezercizzju relattiv ta' likwidazzjoni f'dawn il-proceduri ("*Il-Qorti għandha toqghod għat-termini tad-domanda jew domandi; u s-sentenza għandha tkun konformi għad-domanda*", **Giuseppe Debono vs Chev. Antonio Cassar Torreggiani**, Qorti ta' l-Appell, 5 ta' Dicembru 1952; **Alice Amato noe vs Vivian B. De Gray noe et**, Qorti ta' l-Appell, 24 ta' Novembru 1958, Vol. XLII.i.587; **Profs. Joseph Galea noe vs Dr. Antonio Bonnici et**, Qorti ta' l-Appell, 6 ta' Novembru 1961, Vol. XLV.i.336; **John Grech vs Saviour Abela**, Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri), 12 ta' Jannar 1996).

Għal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attrici limitatament kif intqal billi:

- (1) tiddikjara li l-konvenut m'għandu l-ebda titolu validu fil-ligi biex jikkupa l-appartament numru tnejn (2) f'Vella Flats, Triq Disgha ta' April, Mosta;
- (2) tiddikjarah responsabbli għad-danni sofferti mill-atturi b'konsegwenza ta' l-okkupazzjoni illegali tiegħu, u
- (3) ttrizzerva lill-atturi kull azzjoni spettanti lilhom skond il-ligi, senjatament dik għad-danni,
- (4) tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet l-ohra.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

**ONOR. IMHALLEF
DOTTOR DAVID SCICLUNA**

D/REGISTRATUR

