MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2009

Avviz Numru. 1060/1997/1

Eucharistica xebba, Andrew, Marthese xebba, Josephine xebba ilkoll ahwa Mercieca, u Silvana u Joseph konjugi Bianco

Vs

Adolph Micallef u b'digriet tal-Qorti tas-16 ta' Jannar 1998 giet kjamata in kawza Moira Maria Micallef mart Adolf Micallef

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li jizgombra fi zmien qasir u perentorju mill-fond Flat 6, Centenary Flats, Desain Street, Vittoriosa, liema fond il-konvenut qed tokkupa b'mera tolleranza u bla ebda titolu validu fil-ligi.

B-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Novembru 1996, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghall-fini tal-kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni huwa hamsa u erbghin lira maltin (Lm45.00) fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenut (fol 6 ibid) u li biha eccepixxa bir-rispett:-

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju.
2. Preliminarjament ukoll l-atturi jridu jaghtu provi tat-titolu taghhom.
3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti stante li l-eccipjent qieghed jiddetjeni l-fond b'titolu skond il-ligi.
4. Illi fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez.

Rat id-digriet, msemmi, moghti fis-16 ta' Jannar 1998 (fol 12 ibid) u li bih giet kjamata fil-kawza mart il-konvenut Moira Maria Micallef.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi in rigward l-ewwel (1) eccezzjoni hu sufficjenti li ssir referenza ghall-imsemmi digriet li bih giet kjamata fil-kawza mart l-istess konvenut, Moira Maria Micallef u b'hekk il-gudizzjonu gie rez integru.

Ikkunsidrat

Illi in rigward it-titolu tal-attur fuq il-fond in kwistjoni, in atti a fol 27 u markat Dok EM3 tinsab kopja legali ta' att pubbliku datat l-14 ta' Ottubru 1992 u li permezz tieghu Marija Mercieca, omm l-attur ikkoncediet lill-istess atturi l-appartament in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi perpetwu.

Hawnhekk jinsab radikat it-titolu tal-istess attur in konnessjoni mat-tieni eccezzjoni.

Ikkunsidrat

Illi a fol 18 et seq ibid jinsabu ezebiti diversi atti pubblici rilevanti ghal dan il-kaz u dan kif ser jinghad:-

a) Dok EM1 (fol 19 et seq ibid) ossija kuntratt datat it-3 ta’ Novembru 1976 li bih Paolo Mercieca, ir-ragel ta’ Maria Mercieca, omm l-atturi kien ikkonceda ‘nomine‘ l-istess post lil Carmen mart Maurice Busuttil, ‘nomine‘ ukoll l-istess post b’titolu ta’ cens temporanew ghal perjodu ta’ ghoxrin sena’ u gimgha dekorribbli mil-istess data tal-kuntratt kif hawn fuq specifikata.

b) Dok EM2 a fol 24 konsistenti f’att pubbliku iehor datat it-30 ta’ Ottubru 1992 u li bih certi Saviour u Caroline konjugi Gatt kienu assenjaw u ittrasferew lill-konvenut, l-istess appartament u dwar dan jinghad ‘… z-zmien li fadal mill-perjodu originali ta’ ghoxrin sena’ li bdew jiddekorru mit-tlieta ta’ Novembru tal-elf disa’ mija u sebghin (3.11.1976) (ara l-imsemmi dokument market DOK EM1).

Illi ma dawn id-dokumenti tinsab kopja ta’ ittra ufficjali prezentata fit-12 ta’ Novembru 1996 (fol 31 ibid) u li biha l-atturi, wara li ghamlu referenza ghall-att publiku market Dok EM1, irrilevaw u nfurmaw lill-konvenut li hu kien akkwista l-istess cens temporanew wara Gunju tal-1979 u ghalhekk ma setax jibbenefika minn dak li jinghad fl-att numru XXIII tal-1979 u inkorporat fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta. Konsegwentement gie interpellat sabiex jizgombra mill-appartament stante n-nuqqas ta’ xi titolu legali. Inoltre l-attrici (a fol 34 ibid) eskludiet illi kien hemm xi forma ta’ ftehim iehor mal-konvenut.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut (ara affidavit a fol 40 u fol 41 ibid) wara li spjega kemm kien nefaq, bhala spejjes, sabiex jirranga l-istess post, xehed li kien jaf li mic-cens temporaneu kien ghad fadal biss, erba’ (4) snin izda Marija Mercieca, gja msemmija, kienet qaltu f’inkontru li sar, presenti l-imsemmija konjugi Gatt, illi hi “.. kienet kuntenta bina” u kif

jiskadu l-erba' (4) snin "...kellna dritt nibqghu fil-post bil-kundizzjoni li nibdew inhallsu disghin lira maltija (Lm90)". Pero, hu qal ukoll illi "Meta l-hlas beda jigi rifjutat ahna ddepozitajna l-flus il-Qorti"(ara ukoll ix-xhieda ta' mart il-konvenut Moira Maria Micallef a fol 46 ibid). Jigi sottolineat illi f'"affidavit" sottomess minn Marija Mercieca (fol 53 u fol 54 ibid kif ukoll fol 77 ibid) din cahdet illi kien sar l-inkontru kif hawn fuq spjegat mill-konvenut u li b'xi mod kienet qalet lill-konvenut u martu illi dawn setghu jibqghu fl-istess post, wara li skada c-cens temporanew. Hi ssottolineat illi "… kif jidher mill-kuntratt li hemm esebit (ara Dok EM1) jiena f'Dicembru 1992 kont ga tajt il-post b'cens lill-uliedi u kwindi meta cemplitli ta' Micallef ftit qabel ma ghalaq ic-cens, jiena ma kellix id-dritt niddeciedi ghalihom ….".

Illi Rose Micallef (fol 7 et seq ibid) omm il-kjamata fil-kawza xehdet ukoll dwar l-imsemmi inkontru ma' Marija Mercieca u skond hi "il-konvenuti u Moira Mercieca rrangaw bil-kelma" izda kompliet tghid "… kellu jsir kuntratt iehor. Maria accettat kollox" u "… u meta jaghlaq isir kuntratt iehor ta' cens", (ara ukoll ix-xhieda ta' Saviour Gatt gja msemmi a fol 61 u fol 80 et seq ibid dejjem dwar l-allegat inkontru u ta' Carol Gatt a fol 92 u fol 93 ibid.

Ikkunsidrat

Illi, sintetizzati, il-provi ghandu jigi eskluz, minnufih u b'mod car, illi kien hemm xi forma ta' ftehim bejn Marija Mercieca u l-konvenuti. Minghajr ma tidhol fil-kwistjoni dwar inkonsistenzi gravi fil-provi prodotti mill-konvenuta, jkun sufficjenti illi jigi sottolineat illi omm il-kjamata in kawza qalet b'mod car illi meta jiskadi c-cens temporanew kellu jsir kuntratt iehor ta' cens u dan bejn il-partijiet involuti f'dan il-kaz, liema fatt, fl-ebda mod, ma avvera ruhu.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenuti qed jghidu illi huma ghandhom jgawdu minn protezzjoni a bazi tal-Kapitolu 158 tal-ligijiet ta' Malta.

Illi l-artikolu 12 tal-imsemi Kapitolu 158 fis-subinciz (8) jghid illi f'kaz ta' enfitewsi ta' mhux aktar minn tletin (30) sena u mghamula qabel il-21 ta' Gunju 1979, l-enfitewta (jew, s'intendi s-subenfitweta) li jokkupa l-post, bhala r-residenza ordinarja tieghu, f'gheluq u fl-iskadenza tal-enfitewsi, hu persuna differenti minn dik li kienet qed tokkupah bhala r-residenza ordinarja tieghu fil-21 ta' Gunju 1979, l-istess artikolu 12 subinciz (2) u (3) japplikaw biss jekk:

a. (i) il-persuna li kienet tokkupa l-istess post kompliet taghmel dan sakemm mietet u
(ii) il-persuna li kienet qed tokkupa l-post bhala r-residenza ordinarja taghha meta skadiet l-enfitewsi kienet tirrisjedi mal-enfitweta fiz-zmien meta mietet u kellha l-kwalifiki kollha ta' "kerrej";

jew jekk

b. il-persuna li kienet qed tokkupa l-istess post, dejjem bhala r-residenza ordinarja tieghu fil-21 ta' Gunju 1979, ottjena t-titolu tieghu mill-enfitewta' li kien qed jokkupah bhala r-residenza ordinarja tieghu f'gheluq ic-cens jew jekk l-enfitewta jmut qabel l-gheluq tac-cens minghand dak l-enfitewta li l-werriet ta' liema jirrisjedi fl-istess post fl-gheluq tal-istess cens u
(ii) sakemm ghalaq ic-cens, l-ebda persuna ohra hlief ghal dawk li ghadhom kemm issemmew, kien qed jokkupa l-istess post b'xi mod u
(iii) jinghata avviz lill-Awtorita tad-Djar tat-titolu li bih kien qed jkun okkupat l-istess post fil-21 ta' Gunju 1979 bid-dettalji msemmija fl-istess sub-inciz u dan sat-30 ta' Settembru 1979.

Ikkunsidrat

Illi l-kuntratt ta' sub cens originali kien sar qabel il-21 ta' Gunju 1979 specifikatament fit-3 ta' Novembru 1976 (ara l-imsemmi Dok EM1).

Illi l-konvenuti huma persuni differenti minn dawk li kienu qed jokkupaw l-post in kwistjoni fid-data imsemmija.

Illi l-konvenuti akwistaw l-istess post fit-30 ta' Ottubru 1992 (ara l-imsemmi Dok EM2).

Illi minn esami tal-provi kif ukoll tal-artikolu 12 (8), wiehed jista' jara illi l-konvenuti, bl-ebda mod, ma jinkwadraw ruhhom f'xi wiehed mill-persuni specifikati fl-istess sub-inciz (8)(a) jew (b) kif hemm fuq citati.

Illi, konsegwentement, u fl-gheluq tac-cens, il-konvenuti ma' jistghux jghidu illi c-cens temporaneu in esami kien gie konvertit f'titolu ta' kera bl-operat tal-artikolu 12(2)(a) tal-Kapitolu 158 citat.

Ikkunsidrat

Illi, dan premess il-konkluzjoni ghandha tkun li l-konvenuti qed jokkupaw il-post in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi stante li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda protezzjoni taht il-ligi hawn fuq citata. Dwar din il-ligi, jigu sottolineat illi din il-Qorti tara illi l-ligi applikabbli ma dik kif kienet fid-data ta' gheluq ic-cens kif hawn fuq specifikat u premess cioe fl-1996 u ma jistghux jigi konsiderati emendi li saru fl-imsemmi kaptiolu 158 wara din id-data.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgombraw mill-post ossija appartament numru 6, Centenary Flats, Desain Street, Vittoriosa u dan sal-14 ta' Jannar 2010 stante li l-istess konvenuti qed jokkupaw l-istess post minghajr titolu validu fil-ligi. In rigward l-ispejjes kollha dawn jithallsu mill-istess konvenuti.

< Sentenza Finali >

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