MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2009

Citazzjoni Numru. 1003/2007

S.O.C. & K. Co. Ltd.
vs
Paul Mallia

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti li bih esponiet:

1. Illi s-socjeta` attrici hija sid tal-fond urban numru erbgha u sittin (64), f'Marina Street, il-Pieta` u dan in forza ta' kuntratt pubbliku datat is-7 ta' Dicembru, 1992, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (Vide Dok. "SOC1");

2. Illi l-proprjeta` surreferita erbgha u sittin (64), f'Marina Street, Pieta`, kienet soggetta ghall-enfitewsi temporanja favur il-konvenut Paul Mallia liema koncessjoni enfitewtika skadiet nhar it-30 ta' Awissu, 2002 kif ser jigi spjegat;

3. Illi permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 29 ta' Lulju, 1977, (Vide Dok. "SOC2") l-awtur tas-socjeta` attrici Joseph Azzopardi f'ismu proprju u f'isem bintu kien ikkonceda favur certu Anthony Mahoney, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja, ghall-perjodu ta' 21 sena, il-fond 64, f'Marina Street, Pieta" bis-subcens ta' sittin Lira Maltin (Lm60);

4. Illi, b'att pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 17 ta' Awissu, 1982 (Vide Dok. SOC3) l-istess Joseph Azzopardi f'ismu proprju u f'isem bintu ipproroga a favur Anthony Mahoney is-subenfitewsi temporanja tal-fond 64, Marina Street, Pieta u dan ghal erba' (4) snin ohra oltre l-perjodu originali ta' wiehed u ghoxrin (21) sena;

5. Illi ulterjorment, b'att pubbliku fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 17 ta' Frar 1987, (Vide Dok. "SOC4"), Arthur Mahoney biegh u ittraseferixxa lill-konvenut Paul Mallia r-rimanenti perjodu tal-koncessjoni enfitewtika minn hamsa u ghoxrin sena (25) fuq il-fond 64, f'Marina Street, Pieta` soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' disghin Lira Maltin (Lm90);

6. Illi b'att pubbliku fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 21 ta' Frar 1987, (Vide Dok. "SOC5") Joseph Azzopardi f'ismu proprju u f'isem bintu irrikonoxxa lill-intimat Paul Mallia bhala s-subenfitewta l-gdid kif ukoll intrabat permezz ta' l-istess att illi mal-iskadenza tat-terminu ta' hamsa u ghoxrin sena (25) mill-koncessjoni original ta' l-enfitewsi temporanja, liema koncessjoni enfitewtika kienet b'hekk tiskadi fit-30 ta' Awissu, 2002, jerga` jgedded a favur il-konvenut Paul Mallia din l-istess koncessjoni enfitewtika;

7. Illi mal-iskadenza ta' l-istess koncessjoni enfitewtika u senjatament fit-30 ta' Awissu, 2002 din il-koncessjoni enfitewtika baqghet ma ggeddittx skond kif tirrikjedi l-ligi b'dan illi l-konvenut qieghed illum jokkupa l-fond 64, f'Marina Street, Pieta`, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

8. Illi ghalkemm interpellat permezz ta’ ittra ufficjali datata t-12 ta’ Lulju, 2007, sabiex jizgombra mill-imsemmi fond, il-konvenut baqa’ inadempjenti.

Ghaldaqstant is-socjeta` rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut qieghed jokkupa u jzomm il-fond erbgha u sittiri (64) f'Marina Street, Pieta`, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tordna lill-konvenut sabiex entru terminu qasir u perentorju stabbilit mina dina l-Qorti, jizgombra, jirrilaxxja u jhalli battali favur is-socjeta` attrici l-imsemmi fond.
Bl-ispejjez, inkluzi tal-prezenti, u ta’ l-ittra ufficjali tat-12 ta’ Lulju, 2007 kontra l-konvenut li minn issa hu ngunt ghas-subizzjoni kif ukoll b'riserva ghall-azzjoni ghal danni ghal okkupazzjoni illecita spettanti lis-socjeta` attrici kontra l-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

B. RISPOSTA:
Rat ir-risposta guramentata ta' Paul Mallia li bih espona:

1. Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda stante li huma infondati fil-fatt u fi dritt kif ser jirrizulta waqt il-kawza.

2. Illi mhux minnu li l-konvenut qed jokkupa l-fond li jgib in-numru 64 f’Marina Street, Pieta` minghajr ebda titolu validu fil-ligi kif qed tallega s-socjeta` attrici.

3. Illi l-konvenut ilu jghix fil-fond mis-17 ta' Frar 1987 meta xtara l-*utile dominium* temporanju minghand Arthur Mahoney.

4. Illi sussegwentement fil-21 ta' Frar ta' l-istess sena u cioe` 1987 is-sidien Joseph Azzopardi u bintu *Sister*

Josephine Azzopardi irrikonoxxew lill-konvenut bhala s-subemfitewta l-gdid.

5. Illi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja l-imsemmija sidien b'patt espress *ai termini* ta' l-artikolu 1521 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ftehmu mal-konvenut li l-emfitewsi temporanja giet imgedda ghall-perjodu ta' hamsa u ghoxrin sena ohra u dan bl-istess kundizzjonijiet ta' l-emfitewsi temporanja li kienet saret bejn Joseph Azzopardi u bintu *Sister* Josephine Azzopardi u Arthur Mahoney

6. Illi l-konvenut wiegeb ghall-ittra ufficjali mibghutha mis-socjeta` attrici permezz ta' l-ittra ufficjali tieghu datata 30 ta' Lulju 2007.

7. Illi l-konvenut m'ghandux ibati l-ispejjez tal-proceduri odjerni.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gie prezentat affidavit ta' <u>Paul Mallia</u> fejn semma li hu joqghod fil-fond 64 f'Marina Street Pieta u ilu jghix hemm ghal 21 sena, u cioe` mis-17 ta' Frar 1987 meta ha dan il-post minghand Arthur Mahoney billi xtara l-*utile dominium* u fil-21 ta' Frar 1987 is-sidien li kienu certu Joseph Azzopardi u bintu *Sister* Josephine Azzopardi kienu irrikonoxxewh bil-miktub bhala s-subemfitewta l-gdid. Zied li kienu ftehmu li meta t-terminu jiskadi fit-30 ta' Awissu 2002 dan jigi mgedded ghal 25 sena ohra ghax

hekk kienu ftehmu dak inhar quddiem in-Nutar. Semma li fit -12 ta' Lulju 2007 ircieva ittra mis-socjeta` rikorrenti SOC & K Co Ltd li m'ghandux dritt jghix gol-post u hu irrisponda b'ittra tat-30 ta' Lulju 2007.

Sostna li wara l-iskadenza ta' l-2002 kienu accettawlu l-kera (u iffirmawlu ghall-hlas ta' l-1 ta' Settembru 2002 sat-28 ta' Frar 2003 u dik mill-1 ta' Marzu 2003 sal-31 ta' Awwissu 2003) izda in segwitu bdew jirrifjutawha u spicca jiddepozitaha fil-Qorti. Zied li l-ammont kien irduppjat u kien anke hallas lawdemju. Ghalkemm diversi drabi insista li jsir ftehim bil-miktub, is-socjeta` rikorrenti qatt ma ghamlet dan. Is-socjeta` rikorrenti trid taghmel blokka gdida mill-post tieghu u l-postijiet vojta ta' hdejh u saret anke applikazzjoni l-MEPA.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Rose Mallia</u> li permezz tieghu ikkonfermat l-affidavit ta' zewgha Paul Mallia.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Joseph Oliver Ruggier</u>, direttur tas-socjeta` S.O.C. & K. Co. Ltd. u ilu jokkupa din il-kariga ghal madwar 22 sena. Fih issemma li s-socjeta` akkwistat diversi proprjetajiet immobiljari, inkluz 64, Marina Street, Pieta`, liema proprjeta` kienet suggetta ghal cens temporanju. Dak iz-zmien ic-censwalist kien Paul Mallia, il-konvenut, li kien jghix fiha. Ic-cens temporanju kien jaghlaq fit-30 ta' Awissu 2002. Is-socjeta` rikorrenti kienet qieset il-kundizzjonijiet tal-kuntratt. Qabel ma ghalaq ic-cens u cioe` nhar it-30 ta' Awissu 2002, Paul Mallia kien ihallas ic-cens regolarment. Hu kien johroglu ricevuti ghall-flus li kien ihallas in kontanti. Ic-cens skada fit-30 ta' Awissu 2002. Is-socjeta` rikorrenti riedet tizviluppa din il-proprjeta`. Sostna li Paul Mallia kien jaf li c-cens ma kienx ser jiggedded awtomatikament u li lanqas ma kien ser jinholoq cens gdid awtomatikament wara t-30 ta' Awissu 2002, u dan minkejja l-promessa li kienet saret. Ikkonferma li hu qatt ma qal xejn lil Paul Mallia li seta' jinftiehem li c-cens kien ser jigi mgedded wara t-30 ta' Awissu 2002. Gieli li Paul Mallia qallu li kien qed ifittex post qrib tal-post li dwaru qed issir din il-kawza u dan sabiex huwa jkun jista' jmur joqghod fih wara li jaghlaq ic-cens. Zgur li ma kienx ser jinholoq cens gdid

awtomatikament wara t-30 ta’ Awissu 2002. Tant kien car illi, kif jaf tajjeb il-konvenut, qabel ma ghalaq ic-cens kien diga` issottometta applikazzjoni mal-MEPA ghall-bini ta’ xi appartamenti flok is-sit (u dawk biswitu) u dan sabiex, hekk kif jaghlaq ic-cens, is-socjeta` S.O.C. & K. Co. Ltd. tkun tista’ tibda' tizviluppa dawn is-siti minnufih.

Wara l-intimat kien ried ihallas il-kera izda hu dejjem irrifjutaha u kien jitolbu jizgombra mill-fond minhabba li l-intimat kien qed jokkupah illegalment.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Fatti tal-kaz:</u>

Illi permezz ta` att pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 29 ta’ Lulju 1977, l-awtur tas-socjeta` attrici Joseph Azzopardi f’ismu proprju u f’isem bintu kien ikkonceda favur certu Anthony Mahoney, b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja, ghal perjodu ta’ 21 sena, il-fond 64, Marina Street, Pieta`, bis-subcens ta` sittin Lira Maltin (LM60). In segwitu b’att pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 17 ta’ Awwissu, 1982 l-istess Joseph Azzopardi f’ismu proprju u f’isem bintu ipproroga a favur Anthony Mahoney is-subenfitewsi temporanja tal-fond 64, Marina Street, Pieta` u dan ghal erbgha (4) snin ohra oltre l-perjodu originali ta’ wiehed u ghoxrin (21) sena. Wara, b’att pubbliku fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 17 ta’ Frar 1987, Arthur Mahoney biegh u ittraseferixxa lill-intimat Paul Mallia r-rimanenti perjodu tal-koncessjoni enfitewtika minn hamsa u ghoxrin sena (25) fuq il-fond *de quo* suggett ghac-cens annwu u temporanju ta’ disghin Lira Maltin (Lm90). In segwitu b’att pubbliku fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 21 ta’ Frar 1987 Joseph Azzopardi f’ismu proprju u f’isem bintu irrikonoxxa lill-konvenut Paul Mallia bhala s-subenfitewta l-gdid wara li l-konvenut kien xtara u akkwista minghand Arthur Mahoney l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien baqa` mill-perjodu ta` 25 sena. Permezz ta’ l-istess kuntratt ukoll il-komparenti Azzopardi *intrabat* illi ma l-iskadenza tat-terminu li kien fadal minn hamsa u ghoxrin sena (25) mill-koncessjoni originali liema skadenza fil-fatt sehhet nhar it-30 ta` Awissu, 2002, jerga` jgedded a favur il-konvenut

Paul Mallia din l-istess koncessjoni enfitewtika. Il-klawzola kontenuta fil-kuntratt pubbliku tal-21 ta` Frar, 1987 dwar din il-weghda ta` tigdid tghid hekk:
“Il-komparenti Joseph Azzopardi f’ismu proprio kif ukoll f’isem bintu aktar `il fuq imsemmija qed jintrabat, bis-sahha ta` dana l-att, illi fit-terminazzjoni tal-hamsa u ghoxrin (25) sena, cioe` fit-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanja, hu jerga` jgedded din il-koncessjoni emfitewtika bl-istess kondizzjonijiet ta` l-emfitewsi temporanja li kienet saret bejn il-komparenti Joseph Azzopardi f’ismu proprio u f’isem bintu fuq imsemmija u Arthur Mahoney fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia fuq kwotati u msemmija, u skond il-ligi vigenti fi zmien il-koncessjoni.”

<u>D2. L-artikoli tal-ligi rilevanti:</u>
Illi l-artikolu 1357 jghid hekk:
‘(1) Il-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz deteriminat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta` qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f’dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.
(2) L-effett ta` din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkunx hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista` jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b’att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b’rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.’

Inoltre l-artikolu 1521 jghid hekk :
‘(1) L-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-eghluq taz-zmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett *ipso jure*.
(2) Kull azzjoni ghat-tigdid ta` l-enfitewsi, ghal kull raguni li tkun, barra minn bis-sahha ta` patt espress fil-kuntratt

ta` enfitewsi jew f'att pubbliku iehor, hija mnehhija, dwar kull xorta ta` beni.'

U l-artikolu 1514 jghid hekk:
'Id-disposizzjonijiet ta` l-artikoli 1357, 1359 u 1360 ghandhom japplikaw ghal weghda dwar enfitewsi maghmula wara l-1 ta` Lulju, 1976, kif japplikaw ghal weghda ta` bejgh jew ta` xiri.'

D3. Effetti tal-klawsola ta' l-att pubbliku tal-21 ta' Frar 1987:

Fil-klawsola msemmija jinghad illi fit-terminazzjoni tal-25 sena, id-direttarju jerga' jgedded din il-koncessjoni enfitewtika bl-istess kondizzjonijiet ta` l-enfitewsi temporanja u skond il-ligi vigenti fi zmien il-koncessjoni. Irrizulta li l-koncessjoni enfitewtika skadiet fit-30 ta' Awissu 2002 u skond l-artikolu 1514 tal-Kap 16 dwar weghda dwar enfitewsi maghmula wara l-1 ta' Lulju 1976 ghandhom japplikaw id-dispozizzjonijiet li jirregolaw il-weghda ta' bejgh u xiri. Ghalhekk wiehed irid jistudja l-implikazzjonijiet ta' l-artikolu 1357. Minn analizi ta' l-artikolu 1357 jirrizulta car li l-effett ta' weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed b'att gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli u dan sabiex jaghmel it-trasferiment. Dan ifisser li l-intimat kellu jinterpella lis-socjeta` rikorrenti biex tersaq ghat-tigdid ta' l-enfitewsi skond dik il-weghda u wara dan, tipprocedi, jekk ikun il-kaz bir-rikors guramentat previst mill-artikolu 1357(2). Issa l-intimat ma gab ebda prova li hu kien ha dawn il-passi. Ma irrizultax li hu qatt iprezenta l-atti gudizzjarju mehtiega biex jenforza din il-weghda li kienet saritlu minn Joseph Azzopardi. Fl-affidavit tieghu l-intimat jghid li meta skadiet l-enfitewsi f'Awissu ta' l-2002, kien sar tigdid bil-fomm.

Izda fil-fehma tal-Qorti, anke li kieku verament saret din il-weghda bil-fomm, din ma kenitx tkun sufficjenti minhabba li l-ligi taghmilha cara x'ghandu jsir fil-kaz ta' weghda ta' trasferiment ta' proprjeta` immobbli. Irrizulta car li l-intimat kien jaf li l-padrun dirett ma kienx ghadu Joseph Azzopardi, ghalkemm hu jgid li ma keinx jaf li kienet is-

socjeta` rikorrenti izda kien minghalih li kien wiehed mid-diretturi taghha li kien id-direttarju. Fi kwalunkwe kaz ebda konvenju ma gie registrat.

Skond l-Artikolu 1497 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, it-tigdid ta’ l-enfitewsi ghandu bil-fors isir permezz ta` kuntratt nutarili. Ghalhekk qabel ma jaghlaq it-terminu ta` l-enfitewsi, l-enfitewta ghandu jiehu l-passi sabiex il-weghda tal-koncedent tigi infurzata. Jekk l-intimat halla t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika originali jiskadi minghajr ma ha l-passi opportuni mela *imputet sibi* jekk issa sab ruhu fil-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi (Ara **Alfred Pace et vs Paolo sive Paul Sciortino et** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fit-8 ta` Ottubru, 1998 ; u **Paolo Buhagiar proprio et nomine et vs Gulab Balani proprio et nomine** deciza fis-16 ta` Novembru, 1988). F’din l-ahhar sentenza jinghad li meta tiskadi enfitewsi, jispiccaw maghha d-drittijiet ta` l-enfitewta naxxenti minnha fosthom anke l-opzjoni li din tiggedded. Inoltre, il-Qorti qalet li l-kuntratt ma jistax jiggedded bis-semplici volonta` tal-partijiet izda ghandu jsir skond il-ligi permezz ta` kuntratt notarili ghaliex tigdid jimporta koncessjoni enfitewtika gdida.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi ghalhekk jirrizulta li kull titolu legali li l-intimat seta’ kull skada minghajr ma ha l-passi opportuni biex igedded ic-cens. Il-fatt li hu ilu jghix fil-fond imsemmi mhux sufficjenti fil-kaz in ezami biex jintitola lill-intimat jibqa’ joqghod fil-fond *de quo*. Minhabba n-nuqqas ta’ agir fit-termini tal-ligi da parti ta’ l-intimat hu tilef l-effetti tal-klawsola tal-kuntratt tal-21 ta’ Frar 1987 u konsegwentement illum jinsab li qed jokkupa l-fond *de quo* minghajr titolu validu fi-ligi u l-Qorti qed tiddikjara b’mod formali dan.

Ghalhekk tordna lill-intimat biex fi zmien tliet xhur jizgombra, jirrilaxxa u jhalli battal favur is-socjeta` rikorrenti l-fond imsemmi.

Spejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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