Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 23 ta' Jannar 2002

Citazzjoni numru 2086/99 AJM

Kawza numru

Michael u Franca Borg f'isem u in rappresentanza tas-socjeta' "F. Bee Limited"

Vs

Frank Bongiovanni u lil martu Maria Ines Bongiovanni, bhala kompartecipi fil-komunjoni ta' l-akkwisti mal-imsemmi zewgha u ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fid-29 ta' Settembru 1999 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1990 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima, (Dok A) Olga Mercieca, inter alia, bieghet lis-socjeta attrici is-sub dirett dominju temporanju ghaz-zmien li fadal tal-koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin sena li bdiet

tiddekorri fl-20 ta' Frar 1978 bir-rata ta' sittin lira maltija (LM60) fis-sena, flimkien ma l-utili dominju perpetwu ghaz-zmien ta' wara u dana fuq il-fond numru tlieta (3) Creche Street, Sliema bid-drittijiet u l-pertinenzi kolha tieghu; illi permezz ta' kuntratt ta' l-20 ta' Frar 1978 fl-atti Nutar Dottor George Bonello Dupius, (Dok B) l-imsemmija Olga Mercieca kif rappresentata minn zewgha l-Avukat Dottor Albert Mercieca kien ikkonceda l-imsemmi fond lil certu Tarcisio Borg b'titolu ta' sub enfitewzi temporanja ghal zmien wiehed u ghoxrin sena li beda jiddekorri fid-data tal-istess kuntratt u dana versu s-sub cens annwu u temporanju ta' tmienja u erbghin lira maltija (LM48) ghall-ewwel ghaxar snin u sittin lira maltija (LM60) ghas-snin sussegwenti u bil-kundizzjonijiet l-ohra indikati fl-istess kuntratt; illi permezz ta' kuntratt ta' l-20 ta' Frar 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis (Dok C) l-imsemmi Tarcisio Borg biegh u ittrasferixxa lil certu Michael Mifsud ir-rimanenti sub utile dominju sub utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-imsemmija wiehed u ghoxrin (21) sena tal-istess fond bil-prezz ta' LM4,500 u versu s-subcens annwu u temporanju fuq imsemmi; illi permezz ta' kuntratt iehor tas-7 ta'Lulju 1986 fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello Dupuis (Dok D), l-imsemmi Michael Mifsud biegh u ittrasferixxa lill-konvenut Frank Bongiovanni ir-rimanenti sub utiledomiju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-imsemmija wiehed u ghoxrin sena li kienu bdew jiddekorru mil-20 ta' Frar 1978 fuq il-fond fuq imsemmi u dana bil-prezz ta'LM1000 u bhala soggett ghas-sub cens annwu u temporanju fuq imsemmi; illi ghalhekk l-imsemmi sub utile dominju temporanju skada fid-19 ta' Frar 1999 u b'effett mill-imsemmija data u kif provdut fid-disposizzjonijiet tal-artikolu 10B ta' l-Att numru XXIII tal-1979, il-konvenuti qeghdin jokkupaw u jiddetjenu il-fond imsemmi abbusivament u illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi; u billi l-istess konvenuti gew

interpellati mill-atturi sabiex jivvagaw l-istess imsemmi fond u jikkonsenjawh lura lilhom u, minkejja il-fatt li ghaddew aktar minn seba'xhur mill-iskadenza tal-istess sub utile dominju temporanju, il-konvenuti baqghu inadempjenti; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-konvenuti qeghdin jokkupaw u jiddetjenu il-fond 3 Creche Street, tas-Sliema abusivament u illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;
2. tordna lill-istess konvenuti sabiex jizgumgraw mill-fond imsemmi u jirritornawh lura vojt u bic-cwievet lill-atturi u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom minn din il-Qorti.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Dicembru 1998 kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu imharrkin ghas-subizzjoni u b'riserva ghall-azzjoni ta' danni u ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra il-konvenuti skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-atturi.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fit-2 ta' Marzu 2000 li permezz taghha eccepew illi t-talbiet attrici huma infondati fid-dritt peress li l-eccipjenti qeghdin jokkupaw il-fond de quo b'titolu validu fil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-23 ta' Marzu 2000 ta' din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghall-udjenza tal-20 ta' Ottubru 2000 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tl-provi prodotti u d-dokumenti ezebiti u s-sottomissjonijiet maghmula.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

L-emendi introdotti ghall-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta maghruf bhala il-Housing (Decontrol) Ordinance u senjatament bl-Att XXIII tas-sena 1979, fost affarijiet ohrajn, ghandhom il-ghan li jaghtu protezzjoni ta' okkupazzjoni gewwa fond ta' abitazzjoni meta l-imsemmi fond jkun mizmum b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Ghalhekk l-istess Ordinanza tipprovdi li minkejja dak kollu li jinghad fil-Kodici Civili jew kull ligi ohra meta dar ta' abitazzjoni tkun moghtija in enfitewsi temporanja:-

a) for a period not exceeding thirty years, if the contract was made before 21st June, 1979, or
b) for any period, if the contract is made on or after the date aforesaid,

and on the expiration of any such emphyteusis the emphiteuta is *a citizen of Malta* and *occupies the house as his ordinary residence,* the emphyteuta shall be entitled to continue in occupation of the house under a lease from the directus dominus. Il-ligi imbaghad tkompli biex tistabilixxi kif il-kera ghandu jigi komputat.

Fil-kaz in ezami il-koncessjoni subenfiteutika li tikkoncerna lill-konvenuti bdiet fis-sehh in forza ta' kuntratt pubblikat minn Nutar Dr. George Bonello Dupuis tas-7 ta' Lulju 1986. Konsegwentement il-konvenuti mhux protetti fl-okkupazzjoni tal-fond mertu tal-kawza billi

ukoll ghalihom japplikaw ir-regoli normali ta' enfiteusi li fl-artikolu 1521 tal-Kodici Civili jiddisponu li "*L-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-eghluq taz-zmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett ipso jure.*" Mhux hekk biss talli l-istess artikolu jiddisponi li "*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' bini*".

Il-koncessjoni originali li kienet ghall-wiehed u ghoxrin sena b'effett mill-20 ta' Frar 1978 skadiet fid-19 ta' Frar 1999 u ghalhekk il-konvenuti illum ma jistghu jivvantaw ebda titolu fuq il-fond gja suggett ta' koncessjoni enfitewtika u konsegwentement ma ghandhom ebda dritt li jkomplu jokkupaw il-fond fuq imsemmi u dan ghandu jittradd lura lill-atturi.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici tiddikjara li l-konvenuti qeghdin jokkupaw u jiddetjenu l-fond numru 3 Creche Street, tas-Sliema abbusivament u illegalment u minghajr titolu validu fil-ligi; u konsegwentement tordna lill-istess konvenuti sabiex jizgumbraw mill-imsemmi fond u jirritornawh lura vojt u bic-cwievet lill-atturi u dana fi zmien tlett xhur mil-lum.

Bl-ispejjes kollha kontra l-konvenuti.

Onor Imhallef Albert J. Magri