



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 943/2008

**Andrew Buhagiar
-vs-**

Johnny Cutajar u George Pace

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentata fit-22 ta' Settembru 2008 permezz tiegħu l-attur ippremetta:

1. Illi missier l-attur, ċjoe' Karmenu Buhagiar, illum mejjet, kien ikkonċeda b'titolu ta' emfitewsi temporanja il-fond 259, Qormi Road, Marsa għal żmien wieħed u għoxrin sena lill-konvenut John Cutajar;
2. Illi l-imsemmi konvenut John Cutajar mhux qed jirrisjedi fil-fond u qatt ma' għamel hekk u fil-fatt qed jirrisjedi fil-fond il-konvenut l-ieħor George Pace;

3. Illi kif jirriżulta mill-anness kuntratt redatt min-Nutar Joseph Tabone, il-konċessjoni emfitewtika temporanja tiskadi fil-21 ta' Settembru tas-sena elfejn u tmienja [2008];

4. Illi l-konvenuti ġew mgħarfa ġudizzjarjament permezz ta' ittra uffiċjali li l-attur ma kienx bi ħsiebu jgedded din il-konċessjoni emfitewtika u b'hekk l-emfitewsi skadiet;

5. Illi illum b'hekk l-ebda wieħed mill-konvenuta ma jgawdi titolu validu fil-liġi fuq il-fond u l-attur għandu dritt jitlob ir-ripreża tal-istess;

Għaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabli Qorti jogħgobha, prevja li tiddikjara li ħadd mill-konvenuti m'għandu titolu validu fil-liġi fuq il-fond mertu ta' din il-kawża, tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti jew min minnhom.

Bl-ispjjez u bl-imgħax kontra il-konvenut minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fl-4 ta' Diċembru 2008, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi, *in linea* preliminari, l-attur irid jipprova li hu illum l-proprjetarju tal-imsemmi fond ħaġa li ma tirriżultax mir-rikors maħluf promotorju;

2. Illi, *in linea* preliminari u in kwantu l-konvenut Cutajar, m'hemm l-ebda konvenut 'Johnny Cutajar' iżda 'John Cutajar' u għalhekk l-attur għandu jirregola ruħu f'dan ir-rigward;

3. Illi, preliminarjament, ukoll, hemm in-nullita' tar-rikors maħluf promotorju bili ma tirriżulta l-ebda lista ta' xhieda mehmuża mar-rikors maħluf promotorju. Għalhekk hemm in-nullita' tar-rikors maħluf promotorju. F'każ li l-Qorti ma tiddikjarax in-nullita' tar-rikors maħluf promotorju,

Kopja Informali ta' Sentenza

ċertament li l-attur ma jistax jithalla jtella' xhieda f'din il-kawża billi dawn ma ġewx iddikjarati skond il-liġi;

4. Illi, preliminarjament ukoll *in kwantu* u limitatment għall-konvenut George Pace, dan għandu minnufih jinheles mill-ħarsien tal-ġudizzju a spejjeż interament tal-attur u dana billi qatt ma kellu relazzjoni ġuridika la ma' l-attur u lanqas ma' l-allegati awturi fit-titolu tiegħu;

5. Illi John Cutajar jeċċepixxi illi huwa qiegħed illum jokkupa l-fond mertu tal-kawża odjerna b'lokazzjoni u dana *stante* illi huwa protett bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-konvenut John Cutajar jissodisfa pjenament ir-rekwiżiti fil-liġi;

6. Illi, fil-mertu u *in kwantu* George Pace biss, għalkemm huwa m'għandu l-ebda titolu validu fil-liġi x'jivvanta meta hu irrisjeda jew qed jirrisjedi fl-imsemmi fond dan hu għamli u qed jagħmlu bil-bona grazzja tal-konvenut John Cutajar;

7. Salv difiżi ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Diċembru 2009 li permezz tiegħu l-konvenuti rrinunzjaw għall-ewwel eċċezzjoni tagħhom;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta' Novembru 2010 illi permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-attur qed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fl-istess

rikors; huwa qed jgħid li l-konvenuti m'għandhom ebda titolu biex jokkupawh.

Illi l-konvenuti wara li rtiraw l-ewwel eċċezzjoni qed jeċċepixxu illi l-konvenut Pace m'għandux relazzjoni ġuridika mal-attur filwaqt li Cutajar qed jeċċepixxi illi għandu titolu ta' lokazzjoni ossija ġie protett mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Da parti tiegħu Pace qed jeċċepixxi ukoll illi qed jokkupa l-fond bil-bona grazzja tal-istess Cutajar. It-tielet eċċezzjoni ġiet sorvolata peress li l-attur ġie awtorizzat jippreżenta l-lista tax-xhieda; l-eċċezzjoni li isem proprju l-konvenut Cutajar huwa *John* mhux *Johnny* ma tistax tittieñed bis-serjeta' għaliex huwa *ben saput* li dawn jirreferu għall-istess persuna u l-istess isem *purche'* f'forma oħra tiegħu.

Illi l-Qorti tagħmilha ċara illi hija tista' tiegħu konjizzjoni biss tal-eċċezzjonijiet li għandha quddiemha u għalhekk se tiddelebera fuqhom biex tgħaddi biex tiddeċiedi l-kawża mingħajr ma tidhol fi kwistjonijiet oħra li setgħu tressqu quddiemha.

Illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet “**Saviour Zammit vs Joseph Galea et**” (30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem “*bla titolu*” espressa f'att ġudizzarju promotur, *kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika legittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika legittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attur.*

Illi l-fatti tal-każ ma hemmx wisq kontestazzjoni fuqhom; missier l-attur u allura l-awtur tiegħu ta' b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-konvenut Cutajar il-fond in kwistjoni; minn xi ftit tas-snin qabel għalqet il-konċessjoni enfitewtika, dan għadda l-pussess tal-fond lil Pace, u dan beda jhallas l-ekwivalenti taċ-ċens annwu lil Cutajar (li kien iħallielu riċevuta). Fl-hekk imsejjañ ktieb tal-kera

kienu jniżżlu l-kelma “*čens*”. Pace għalhekk billi qed jokkupa l-fond ma jistax jeċċepixxi li m'għandu ebda relazzjoni ġuridika mal-attur u allura kellhu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex biex jerġa' jakkwista l-pussess tal-fond, l-attur bilfors kellu jiċċitah. Fil-verita' qatt ma kien hemm rapport ġuridiku bejniethom iżda dan issa nbidel jekk Pace stess *ex admissis* qed jokkupa l-fond. Naturalment l-attur seta' iċċita lil Cutajar biss iżda eventwalment kien ikollu jiċċita lil Pace ukoll. Da parti tiegħu Cutajar ma jistax jeċċepixxi b'suċċess illi huwa protett mill-Kap. 158 għaliex **mhux residenti** fil-fond. (artikolu 12 tal-istess liġi). Huwa ma jistax igawdi mill-protezzjoni tal-Kap. 158 meta fl-istess waqt qed jirċievi l-ħlas mingħand Pace biex dan jokkupa l-fond!

Illi l-eċċezzjoni finali ta' Pace wkoll ma għandha ebda sostenn legali; mill-provi tiegħu stess jirriżulta li huwa mhux bil-bona grazzja ta' Cutajar qed jokkupa l-fond iżda għaliex iħallas korrispettiv ta' sittin lira fis-sena; f'kull każ ladarba t-titolu ta' Cutajar ġie terminat bit-terminazzjoni tal-perjodu enfitewtiku ebda bona grazzja tiegħu ma tista' tħallih iżomm il-fond. Kollox ma' kollox l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti jekk jittieħdu flimkien huma kontradittorji u jannullaw addirittura lil xulxin.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u għalhekk tilqa' t-talbiet attriċi, u għall-fini tal-iżgumbrament tipprefiġġi terminu ta' xahar.

Spejjeż tal-kawża jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----