MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 531/2010

Agnes armla minn Alfred Cardona (ID2555M)

kontra

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti :

Rat ir-rikors mahluf prezentat fis-26 ta’ Mejju 2010 li jaqra hekk –

1. Illi permezz ta’ ittra datata 13 ta’ April 2010 mibghuta mill-Kummissarju intimat li hija rceviet pero’ ndirizzata lill-eredi tal-mejjet zewgha Alfred Cardona giet komunikata ordni ta’ zgumbrament fuq post konsistenti fi

strutturi u art gewwa Qaliet Marku, Bahar ic-Caghaq limiti tan-Naxxar ;

2. Illi tali ordni nharget a bazi tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi dan ifisser li l-istess tista' tkun biss kunsidrata effettiva fil-konfront ta' persuni li qed jokkupaw l-istess minghajr ebda titolu validu fil-ligi ;

3. Illi r-rikorrenti tikkontendi li hija kienet u ghadha tokkupa l-istess art u ambjenti li jaghmlu maghha taht titolu validu fil-ligi senjatament b'titolu ta' enfitewsi temporanju ;

4. Illi ghalhekk l-intimat ma ghandu ebda jedd li johrog u li jitlob l-esekuzzjoni ta' tali ordni ta' zgumbrament fil-konfront tar-rikorrenti ai termini tal-artikoli kontenuti fil-Kap.228 tal-Ligijiet ta' Malta ;

5. Illi l-kuntratt pubbliku ta' enfitewsi temporanja pubblikat fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli datat 11 ta' Jannar 1989 kien gie ffirmat minn zewgha meta kienu gja jinsabu mizzewga u kwindi tali proprjeta' kienet tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti ta' bejniethom ;

6. Illi meta l-Kummissarju intimat intavola l-kawza numru 682/03GV fejn talab li jinhall l-istess enfitewsi temporanju, huwa ghogbu li jiftah l-istess kawza erronjament, biss kontra r-ragel tal-odjerni rikorrenti u mhux kontra taghha wkoll nonostante li hija kienet u ghadha utilista ta' l-istess f'sehem ta' nofs indiviz ;

7. Illi jinghad inoltre li l-istess Kummissarju ntimat naqas ukoll fil-precitata kawza li jitlob li jigi ppubblikat il-kuntratt relattiv u opportun ta' rexxissjoni ta' l-istess enfitewsi temporanju liema nuqqas fil-fatt wassal biex legalment sal-lum tali kuntratt ta' rexxissjoni ma giex u

lanqas ma jista' jigi ppubblikat peress illi ma hemmx ordni f'dan is-sens pronunzjata fis-sentenza fil-kawza precitata 682/03GV deciza fil-5 ta' Dicembru 2003 ;

8. Illi meta rinfaccjata mill-precitata ordni ta' zgumbrament, ir-rikorrenti talbet u ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-Kummissarju ntimat permezz ta' decizjoni datata 10 ta' Mejju 2010 fil-process bin-numru 627/10JRM ;

9. Illi dawn il-fatti hawn fuq indikati huma maghrufa personalment lir-rikorrenti dikjaranti ;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi –

1. Tiddikjara li l-ordni ta' zgumbrament komunikata lir-rikorrenti permezz tal-precitata ittra datata 13 ta' April 2010 ma hiex esekwibbli fil-konfront taghha kemm peress illi ghad ma hemmx gudikat fil-konfront taghha u kif ukoll in vista tal-fatt li r-rikorrenti ghadha tgawdi minn titolu validu fil-ligi fuq l-istess proprjeta' deskritta fl-imsemmija ittra ;

2. Tordna konsegwentement lill-kummissarju ntimat sabiex jiddesisti milli jissokta b'tali ordni ta' zgumbrament fil-konfront tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 627/10JRM kontra l-Kummissarju ntimat li minn issa qed jigi ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attrici.

Rat ir-risposta mahlufa prezentata fil-21 ta' Lulju 2010 li taqra hekk –

1. Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan minhabba li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli datat 11 ta' Jannar 1989, is-Sur Alfred Cardona, li jigi r-ragel defunt tal-attrici, kien ha koncessjoni enfitewtika minghand il-Gvern ta' Malta ghal zmien hamsin sena fuq sit gewwa Qalet Marku, Bahar ic-Caghaq, limiti tan-Naxxar, b'effett mill-14 ta' Novembru 1988, bl-iskop li l-istess sit jintuza ghat-trobbija tal-annimali, u bil-hlas ta' cens annwu u temporanju ta' Lm1,200 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem ;

2. Illi wahda mill-klawsoli fil-kuntratt enfitewtiku kienet tistipula b'mod car illi l-Gvern ghandu dritt jittermina l-koncessjoni enfitewtika, jekk ikun hemm ksur ta' xi wahda mill-kundizzjonijiet tac-cens, fosthom jekk l-enfitewta jonqos li jhallas ic-cens dovut fuq is-sit koncess lilu ghal perjodu ta' sentejn ;

3. Illi jirrizulta li s-Sur Cardona qatt ma hallas ic-cens dovut minnu fuq is-sit minkejja d-diversi interpellanzi li sarulu u li ghalihom baqa' inadempjenti, u fl-2003 infethet kawza kontrih (682/03GV), fejn il-Kummissarju tal-Artijiet talab li l-koncessjoni enfitewtika favur is-Sur Cardona tinhall, li l-fond jintradd lura lid-direttarju (il-Gvern ta' Malta) bil-miljoramenti li saru fuqu, u li l-konvenut Cardona jigi kkundannat ihallas l-arretrati dovuti ;

4. Illi l-konvenut f'dik il-kawza – is-Sur Cardona, baqa' kontumaci, u l-Qorti laqghet it-talbiet attrici, bil-hatra ta' Dr. Adrian Camilleri biex jidher bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt ta' rexissjoni ;

5. Illi dan il-kuntratt ma giex ippubblikat ;

6. Illi hekk kif miet is-Sur Cardona, ir-rikorrenti la nfurmat lill-esponent b'dan u lanqas qatt ma hallset ic-cens dovut kemm ghall-ammonti li huma dovuti bhala arretrati kif ukoll l-iskadenzi mill-mewt ta' zewgha sal-lum. Hija inoltre lanqas talbet li tigi rikonoxxuta bhala censwalista u ghalhekk l-esponenti pproceda billi jittanta jizgumbraha mill-art de quo ;

7. Illi sal-lum hemm dovuti mas-sittin elf ewro (€60,000) f'arretrati ta' cnus fuq l-imsemmi sit, li huma hlasijiet ghal perjodu ferm itwal mis-sentejn kontemplati fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika u l-Kummissarju tal-Artijiet ghandu kull interess li jiehu lura l-pussess tal-imsemmija art permezz tal-hall tal-koncessjoni enfitewtika, filwaqt li jirkupra l-arretrati dovuti lilu ;

8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa qieghda tigi ngunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-4 ta` Ottubru 2010 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru.627/2010 JRM fl-ismijiet *Agnes Cardona vs Kummissarju tal-Artijiet.*

Qieset il-provi tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet bil-fomm tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tad-29 ta` Novembru 2010 li kienu registrati bit-*tape*.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tad-29 ta` Novembru 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat :

Din hija l-kronaka tal-fatti ta` l-kawza tal-lum.

Permezz ta` kuntratt tal-11 ta` Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli (Dok AMA fl-atti allegati) il-konvenut ikkonceda lil Alfred Cardona b`titolu ta` enfitewsi temporanja ghal zmien hamsin sena b`effett mill-14 ta` Novembru 1989 *a site situated at Qalet Marku Bahar ic-Caghaq limits of Naxxar* skond pattijiet u kondizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet u formanti parti integrali tal-kuntratt.

Mhux kontestat li fid-data tal-kuntratt, Alfred Cardona kien mizzewweg lill-attrici. Fil-fatt Alfred u Agnes Cardona zzewgu fil-5 ta` Jannar 1978 (ara l-affidavit tal-attrici).

Skond il-ligi kif kienet tghodd fid-data tal-kuntratt, ir-ragel kien il-kap tal-komunjoni tal-akkwisti u ghalhekk seta` jidher wahdu fuq kuntratt minghajr il-htiega li tidher ukoll martu. Fil-fatt, l-emendi radikali ghas-Subtitlu III tat-Titlu V tal-Kap.16 saru bl-Att XXI tal-1993.

Ghalkemm mhux kontestat li Alfred Cardona miet, ma tirrizultax id-data tal-mewt tieghu. Fl-istess waqt, jirrizulta li l-istess Alfred Cardona kienu ghadu haj meta l-konvenut istitwixxa kontra tieghu l-kawza Citaz. Nru. 682/2003 li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-5 ta` Dicembru 2003. F`dik il-kawza, il-

konvenut tal-lum, wara li allega li Alfred Cardona kien inadempjenti fl-obbligi tieghu *ex contractu,* talab lill-Qorti sabiex : *1. tordna li jinhall l-enfitewsi temporanju, koncess mill-attur favur il-konvenut nhar il-11 ta' Jannar, 1989, fl-atti tan-Nutar Vince Miceli ; 2. tordna lill-konvenut irodd lura l-fond bil-miljoramenti lill-attur ; 3. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur, is-somma komplessiva ta' sittax-il elf u tmien mitt lira maltija (Lm16,800), dovuti bhala arretrati ta' cens.* Fis-sentenza taghha, din il-Qorti diversament presjeduta laqghet it-talbiet attrici (ara Dok AMB tal-atti allegati) u ghall-fini tax-xoljiment tal-kuntratt ta` cens, hatret lill-Avukat Dottor Adrian Camilleri bhala kuratur sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att ta` xoljiment, u dan b'digriet taghha tas-16 ta` Novembru 2007 (Dok AMD fl-atti allegati).

Fit-13 ta` April 2010, il-konvenut hareg ordni skond il-Kap.228 tal-Ligijiet ta` Malta kontra *l-eredi tas-Sur Alfred Cardona* sabiex jizgombrahom *mill-istrutturi u art f`Qalet Marku, Bahar ic-Caghak, Limiti tan-Naxxar* (ara Dok A tal-atti allegati).

Ikkunsidrat :

Skond **<u>Art.3(1) tal-Kap.228</u>** tal-Ligijiet ta` Malta, il-Kummissarju tal-Artijiet*, jekk fil-fehma tieghu jkun hekk mehtieg jew spedjent li jaghmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tieghu, jordna l-izgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'encroachment jew, f 'kaz ta' art li minn zmien ghal zmien tkun giet specifikata skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 2 ta' l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' zmien specifikat f'kuntratt li jkun jaghti titolu, u t-tnehhija minn hemm ta' kull oggetti mobbli, fi zmien specifikat li jinghata fl-ordni u jista' ghal dak il-ghan jaghti dawk id-direttivi li fil-fehma tieghu jkunu mehtiega biex kull ordni bhal dak jigi ezegwit bl-anqas dewmien possibbli …*

Mir-risposta mahlufa tal-konvenut, huwa evidenti li l-*eviction order* abbazi tal-Kap.228 inhareg ghaliex, skond il-konvenut, il-persuna li qeghda tokkupa l-art in kwistjoni qeghda taghmel dan minghajr ebda titolu skond l-Art.3(1).

Din il-Qorti gharblet bir-reqqa l-assjem tal-provi akkwiziti, in partikolari t-talbiet fil-kawza Nru.682/2003, u tghid minghajr l-icken esitazzjoni li bhala effett tas-sentenza tal-5 ta` Dicembru 2003 intemm it-titolu ta` Alfred Cardona ghall-art in kwistjoni.

Eppure - iddur fejn iddur il-kwistjoni tibqa` wahda. U cioe` jekk is-sentenza tal-5 ta` Dicembru 2003 taghmilx stat fil-konfront ***ukoll*** tal-attrici ghalkemm bhala fatt ma kenitx parti f`dik il-kawza. Fir-realta` dan huwa l-argument centrali tal-attrici.

Din il-Qorti tghid li huwa ben evidenti li fil-kawza in kwistjoni Alfred Cardona kien citat *ex contractu*. Fiz-zmien meta saret il-kawza li kienet deciza fil-5 ta` Dicembru 2003, ma kienx mehtieg li l-konvenut jipprezenta l-kawza *anke* kontra l-attrici tal-lum. F`dik il-kawza, huwa daqstant manifest li Alfred Cardona ma kienx qieghed jidher fl-interess tieghu wahdu izda *anke* fl-interess ta` martu l-attrici li l-patrimonju taghhom **flimkien** kien jikkostitwixxi l-komunjoni tal-akkwisti. Ghalhekk deciza dik il-kawza kontra Alfred Cardona kienet deciza wkoll kontra l-attrici. Ghalhekk it-talbiet attrici kif dedotti huma legalment insostenibbli.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

< Sentenza Finali >

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