MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 218/2007

Nutar Dottor Joanne Lia u Loraine Hili

vs

John Spiteri u b'digriet tal-10 ta' Gunju 2010 l-atti gew trasfuzi f'isem Darren, Stefania u Clifton ilkoll ahwa Spiteri minhabba l-mewt ta' John Spiteri

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Dottor Joanne Lia (129270M) u Loraine Hili (137472M) datat 27 ta' Frar 2007 a fol. 1 tal-process fejn esponew: -

Illi l-esponenti huma proprjetarji tad-dar bin-numru tnejn u ghoxrin (22), fi Triq Paris, Birkirkara u li ghandha bieb

iehor bin-numru mija u tmienja (108), fi Triq l-Imsida, Birkirkara, u tal-kamra adjacenti bin-numru wiehed u ghoxrin (21), qabel indikata bhala kamra bla numru, fi Triq Paris, Birkirkara.

Illi l-intimat jokkupa l-imsemmi fond 22, Triq Paris, Birkirkara (u li ghandu bieb iehor bin-numru 108, fi Triq l-Imsida) b’titolu ta’ enfitewsi temporanja, liema koncessjoni enfitewtika taghlaq fil-5 ta’ Mejju 2007 (Dokumenti ‘A’ u ‘B’).

Illi fil-kors tal-imsemmija enfitewsi, l-intimat John Spiteri naqas li jzomm l-imsemmi fond fi stat tajjeb u hallih jitgharraq billi naqas li jaghmel it-tiswijiet mehtiega, bi ksur tal-obbligi legali u kuntrattwali tieghu.

Illi minkejja li l-istess intimat gie nterpellat sabiex isewwi l-imsemmija hsarat u jirripristina l-post imsemmi bin-numru 22, Triq Paris, Birkirkara fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni, l-intimat baqa’ inadempjenti.

Illi inoltre l-intimat qed jokkupa l-kamra msemmija bin-numru 21, Triq Paris, Birkirkara, b’mera tolleranza u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi ghalhekk l-esponenti nterpellaw lill-intimat, b’ittra legali tat-3 ta’ Jannar 2006, sabiex jivvaka mill-imsemmija kamra u jirrilaxxjaha favur l-esponenti, huwa baqa’ inadempjenti u ghadu qed jokkupaha abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi sal-lum.

Illi inoltre l-istess intimat ikkaguna diversi hsarat fl-imsemmija kamra ghad-dannu tal-esponenti.

Illi ghalhekk l-istess rikorrenti talbu lill-intimat jghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi fil-kors tal-enfitewsi, l-intimat John Spiteri naqas li jzomm il-fond 22, Triq Paris, Birkirkara, li ghandu bieb iehor bin-numru 108, fi Triq L-Imsida, Birkirkara, fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u hallih jitgharraq, b’mod li

kkagunalu hafna hsara bi ksur tal-obbligi kontrattwali u legali tieghu.

2. Tikkundannah sabiex, fi zmien qasir u perentorju li tistabbilixxi din il-Qorti, jaghmel ix-xoghlijiet kollha mehtiega ta’ manutenzjoni u tiswija, okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ perit nominat minn din il-Qorti.

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu huma l-istess xoghlijiet a spejjez tal-intimat, u dan okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ l-istess perit nominat minn din il-Qorti.

4. Tiddikjara li l-intimat John Spiteri qed jokkupa l-kamra bin-numru 21, fi Triq Paris, Birkirkara, abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi; u

5. Konsegwentement, tordna lill-istess intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti, jizgombra mill-istess kamra u jirrilaxxjaha bil-pussess vakanti favur l-esponenti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri legali tat-3 ta’ Jannar, 2006, tal-24 ta’ Jannar 2006, u tat-2 ta’ Ottubru 2006, kontra l-intimat li huwa ngunt minn issa ghas-subizzjoni, u b’rizerva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti skont il-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 3 sa fol 25 tal-process.

Rat in-nota ta’ l-atturi datata 3 ta’ April 2007 a fol 29 tal-process li permezz taghha esebew affidavit ta’ Dr. Joanne Lia u; n-nota datata 18 ta’ Mejju 2007 a fol 48 tal-process fejn talbu lill-Qorti li jixtiequ jressqu bhala xhieda *viva voce* lill-Mark Camilleri, Mario Aquilina u l-Perit Frederick Doublet.

Rat in-nota ta’ l-atturi datata 1 ta’ Gunju 2007 a fol 49 tal-process li permezz taghha esebew affidavit ta’ Loraine Hili.

Rat ir-risposta guramentata ta’ John Spiteri I.D. 1100444M datata 13 ta’ Gunju 2007 a fol 53 tal-process fejn eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda *stante* li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt hekk kif ser jirrizulta ampjament waqt il-kawza.

2. Illi l-allegazzjoni li l-intimat naqas li jzomm il-fond 22 Triq Paris Birkirkara fi stat tajjeb u naqas li jaghmel it-tiswijiet mehtiega hija nveritiera.

3. Illi mhux minnu li l-intimat qed jokkupa l-kamra li tinsab numru 22 fl-istess triq minghajr titolu *stante* li kien akkwista l-kamra *de quo.*

4. Illi l-intimat ma kkaguna l-ebda hsara fil-kamra.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Rat id-digriet tal-4 ta’ Lulju 2007 a fol 57 fejn il-kawza giet appuntata biex tinstema` quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli.

Rat in-nota ta’ John Spiteri datata 30 ta’ Settembru 2008 a fol 119 tal-process li permezz taghha prezenta rapport tal-Perit Mario Cassar.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli flimkien max-xhieda prodotta quddiemha u d-dokumenti hemm ipprezentati.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Gillian Portelli flimkien max-xhieda prodotta quddiemha u d-dokumenti hemm ipprezentati.

Rat ir-rikors ta’ Darren, Stefania u Clifton ilkoll ahwa Spiteri datat 8 ta’ Gunju 2010 a fol 177 tal-process fejn talbu lil din il-Qorti tawtorizza l-legitimazzjoni tal-atti fil-kawza odjerna u b’digriet datat 10 ta’ Gunju 2010 il-Qorti laqghet it-talba (fol 179).

Rat illi din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghal-11 ta' Jannar 2011.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-11 ta' Jannar 2011 a fol 185 tal-process fejn Dr. Pawlu Lia vverifika jekk il-fondi ndikati fir-rikors guramentat gewx mill-persuni li assumew il-kawza minfuda mal-kamra bin-numru 21 fir-raba' talba attrici. L-Avukat Norma Vella ddikjarat li dan fil-fatt ma sarx u dan fil-presenza tal-klijenti taghha, izda meta l-Qorti staqsiet lil Darren Spiteri dan qal li kien hemm access ghal din il-kamra minn dejjem, minn bieb fuq barra u bieb fuq gewwa, u t-tielet bieb kien imbarrat u ghadu mbarrat u dan gie kkonfermat bil-gurament mill-istess xhud. Ikkonferma li dejjem kellu access ghal din il-kamra kemm minn gewwa kif ukoll minn barra. Peress illi l-Qorti hasset li fuq il-parti teknika u senjatament dik li tirreferi ghall-ewwel talba hemm bzonn nomina ta' Perit Tekniku, l-Qorti nnominat bhala Perit Tekniku lil Perit Robert Musumeci a spejjez provizorjament attrici, b'dan li l-istess perit kellu jiehu konjizzjoni ta' l-istess rapporti teknici u jaghti l-konkluzjonijiet tieghu dwar l-istess fid-dawl tal-azzjoni attrici u l-eccezzjonijiet mressqa, ukoll issir verifika dak li llum gie verbalizzat dwar l-allegat tinfid tal-fondi msemmija. Il-kawza baqghet differita ghar-rapport ghas-16 ta' Marzu 2011.

Rat ir-rapport tal-Perit Robert Musumeci a fol 199 tal-process li gie mahluf *seduta stante* fis-17 ta' Mejju 2011.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-20 ta' Ottubru 2011 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Norma Vella Bardun ghall-intimati, whud minnhom prezenti, li nfurmat lill-Qorti li Dr. Pawlu Lia xtaq jaghmel eskussjoni tal-Perit Tekniku. Il-Qorti tat lill-Dr. Pawlu Lia ghoxrin (20) gurnata zmien biex jipprezenta d-domandi in eskussjoni bil-miktub u jinnotifikawhom lill-kontro parti u lill-Perit Tekniku li jkollu ghoxrin (20) gurnata zmien biex jirrispondi ghall-istess domandi min-notifika lilu.

Rat in-nota tal-atturi datata 27 ta' Jannar, 2012 a fol 271 tal-process li permezz taghha ghamlu il-mistoqsijiet ghall-konsiderazzjoni tal-Perit Robert Musumeci.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta’ Frar 2012 a fol. 272 tal-process fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Norma Vella Bardun ghall-konvenuti prezenti. Deher ukoll il-Perit Tekniku Robert Musumeci li pprezenta r-risposti in eskussjoni, u kkonferma l-istess bil-gurament. Deher ukoll Dr. Pawlu Lia. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghas-27 ta’ Marzu 2012.

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Robert Musumeci mahlufa *seduta stante* a fol 273 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-27 ta’ Marzu 2012 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Norma Vella Bardun ghall-konvenut, u Dr. Pawlu Lia ghall-atturi. Dr. Lia dwar il-kundizzjoni llum tal-fond mertu tal-kawza odjerna, wara l-bidu tal-kawza joqghod fuq dak li rrelata il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti, fid-dawl ta’ dak li qal il-Perit Doublet. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett t’ostakolu ghat-2 ta’ Ottubru 2012.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din hija kawza dwar allegata hsara fil-fond 22, gja 32, Triq Paris B’Kara li tieghu l-atturi huma s-sidien u l-intimat John Spiteri kien censwalista tal-istess fejn l-atturi qed jitolbu li jigu rrangati l-hsarat li graw fl-istess post li sehhew meta l-konvenut kien fil-pussess tal-istess.

Illi jirrizulta mir-rapport tal-Perit Frederick Doublett li diversi hsarat gew riskontrati fl-istess fond skont kif jidher fir-rapport tieghu datat 13 ta’ April 2006, izda jidher li l-

istess hsarat gew irrangati fil-mori tal-kawza kif jidher mir-rapport tekniku *ex parte* wkoll tal-Perit Mario Cassar datat 8 ta' Lulju 2008, u din il-Qorti thoss li l-provi juru li tali hsarat gew irrangati fil-mori tal-kawza.

Illi fil-fatt jidher li qabel infethet il-kawza l-atturi interpellaw lill-konvenuti sabiex jaccedu fil-fond, izda ghall-ewwel l-intimat ma kienx lest li jaghmel dan, tant li kien biss wara diversi ittri interpellatorji li dan sar – kollox qabel il-kawza.

Illi f'dan is-sens ix-xhieda tal-intimat ma hijiex kredibbli ghaliex huwa sostna ghall-ewwel li ma kienx ircieva ittri minghand l-atturi u Dr. Pawlu Lia ghall-istess, u wara li din il-Qorti rat ix-xhieda tal-konvenut f'dan ir-rigward u anke dwar l-allegazzjonijiet tieghu li huwa regolarment ghamel xoghol ta' manutenzjoni, thoss li f'dan il-kuntest il-versjoni attrici hija dik attwalment kredibbli.

Illi din hija l-unika konkluzjoni li din il-Qorti tista' tasal ghaliha ghaliex id-danni u l-hsara riskontrata mill-Perit Frederick Doublet fl-istess fond hija cara u d-data tar-rapport hija wahda qabel id-data ta' din il-kawza. Fil-verita' tali rapport qatt ma gie kkontestat, minkejja l-allegazzjoni tal-konvenut li huwa kien jaghmel manutenzjoni perjodikament. Izda kieku kien hekk certament li ma kienux jigu riskontratti l-hsarat fl-istess rapport tal-Perit Doublet.

Illi fil-fatt il-Perit Mario Cassar fit-8 ta' Lulju 2007 (fol. 123) sostna li l-hsarat individwati mill-Perit Doublett u ezattament ix-xogholijiet rimedjali li kien issugerixxa gew attwalment maghmula, u dan ma jistax hlief ifisser li tali xogholijiet saru fil-mori tal-kawza.

Illi l-istess konkluzjoni giet raggunta mill-Perit Tekniku Robert Musumeci inkarigat mill-Qorti (fol. 213) u dan iktar u iktar fid-dawl tax-xhieda kollha processwali u b'hekk allura jirrizulta li llum il-mertu dwar l-ewwel tlett talbiet attrici gie ezawrit, b'dan li tenut kont tal-fatt li hawn qed jigi konstatat li x-xogholijiet saru fil-mori tal-kawza (anke kif xehed in subizzjoni l-istess konvenut fl-4 ta' Dicembru

2007 (fol. 65), mela allura l-ispejjez tal-ewwel tlett talbiet attrici ghandhom ikunu a karigu tal-konvenuti.

Illi dwar ir-raba' u l-hames talba attrici din il-Qorti thoss li ma jirrizultax li l-konvenut qed jokkupa l-kamra bin-numru 21 Triq Paris, B'Kara abbusivament u dan ghalkemm l-istess kamra ma tifformax parti mill-fond li gie moghti b'cens b'kuntratt tal-5 ta' Mejju 1986 u wara trasferiet lill-intimat John Spiteri b'kuntratt datat 19 ta' Awissu 1987 (xhieda kollha tal-partijiet hija f'dan is-sens inkluza dik ta' Mark Camilleri datata 24 ta' Jannar 2008 (fol. 97).

Illi dan ghaliex fuq dan il-punt din il-Qorti ssib it-tezi tal-konvenut John Spiteri bhala kredibbli fis-sens li tali kamra inghatat lill-konvenut sabiex huwa jkompli juza l-istess bla ebda titolu sakemm huwa jibqa' jokkupa l-fond numru 22, Triq Paris, B'Kara u f'dan is-sens hija l-portata tal-iskrittura ndikata bhala Dok. "I" (fol. 44) datata 27 ta' Awissu 1988 li tghid testwalment li:-

"Qieghed niddikjara li jekk nigi li nhalli l-post ta' 32, Parish Street, Birkirkara, l-kamra li cedejtlu rrid inhalliha ma' l-istess post imsemmi" (ara xhieda tal-konvenut datata 26 ta' Marzu 2009 – fol. 148).

Illi mela allura din il-Qorti jirrizultalha mill-provi li s-sid ta' dak iz-zmien kien qabel mal-konvenut Spiteri li huwa ghandu jzomm il-kamra sakemm huwa jkollu titolu fuq il-fond numru 22, Triq Paris, B'Kara, u dan ghalkemm huwa ma ghandu ebda titolu fuq l-istess kamra, la personali u lanqas reali, izda hemm ftehim *sui generis* f'dan is-sens, li qed jinghad hawn.

Illi la darba allura l-intimati, bhala eredi tal-intimat Spiteri, ghadhom qed jokkupaw il-fond moghti lil John Spiteri originarjament b'titolu ta' cens, huma allura ghadhom mhux obbigati li jirrittornaw l-istess fond lill-atturi, b'dan li skont il-ftehim raggunt mas-sid ta' dak iz-zmien tal-kamra ghad illum u wkoll jistghu jokkupaw l-istess kamra u ma hemm l-ebda raguni ghaliex dan il-ftehim *sui generis* ma ghandux jigi rispettat mill-atturi.

Illi din il-Qorti qed tagmilha cara li ghalkemm l-intimati mhux illum tenuti li jirritornaw lura l-kamra lill-atturi minhabba dan il-ftehim, ma jfissirx li l-konvenut John Spiteri ghandu xi dritt reali jew personali (bhal per ezempju ta’ kera) fuq l-istess kamra u b’hekk it-tielet eccezzjoni kif redatta mill-konvenut ma hijiex qed tigi accettata ghaliex il-konvenut John Spiteri qatt ma akkwista l-proprjeta` tal-istess kamra.

Illi izda min-naha l-ohra r-raba’ u l-hames talba ma jistawx jigu milqugha ghaliex ghadu vigenti l-ftehim li tali kamra ghandha tigi ritornata mic-censwalist/i tal-fond 22, Triq Paris, B’Kara, meta skont il-ligi huwa jew huma jkun/u obbligat/i li jirritorna/w il-pussess tal-istess fond lill-atturi

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel tlett talbiet attrici peress li l-mertu tal-istess huwa ezawriet ghaliex ix-xogholijiet necessarji saru mill-konvenut fil-mori tal-kawza**, mill-bqija tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut limitatament u biss inkwantu dawn huma konsistenti ma’ dak hawn deciz, fis-sens li fil-prezent l-istess intimati mhux qed jokkupaw il-kamra numru 21, Triq Paris, B’Kara abbusivament, u b’hekk **tichad ir-raba’ u l-hames talba attrici** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez tal-ewwel tlett talbiet attrici, nkluzi l-ispejjez u d-drittijiet tal-perit tekniku Robert Musumeci nnominat mill-Qorti a karigu tal-intimati odjerni, filwaqt li l-atturi ghandhom ibatu l-ispejjez tar-raba’ u l-hames talba attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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