Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (SEDE CIVILI) MALTA

MAGISTRAT DR. MALLIA MICHAEL LL.D.

Seduta ta' 28 ta' Ottubru, 2002

Avviz Numru. 1692/2000/1

Pawlu Agius

vs

Nicholas u Carmen konjugi Seychell

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-attur fit-22 ta' Dicembru, 2000, fejn talab lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti illi jizgombraw mill-garage bla numru u bla isem, li jinsab fi Triq Cameron kantuniera ma' Triq Windsor, Paola, u dan peress li qeghdin jokkupawh minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra bonarja datata 5 ta' Dicembru, 2000, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghal finijiet ta' kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizzju ma jeccedix is-somma ta' seba' mitt lira (Lm700) fis-sena.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew illi:

1. In linea preliminari, din il-Qorti m’hiex kompetenti biex tisma’ l-kaz stante illi hija kwestjoni li tirrigwarda lokazzjoni u kwindi l-proceduri odjerni kellhom jigu ntavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;
2. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjent igawdi minn titolu ta’ lokazzjoni fuq il-fond de quo;
3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunisdrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda l-izgumbrament tal-konvenuti minn garaxx bla numru u bla isem li jinsab fi Triq Cameron kantuniera ma’ Triq Windsor, Paola, liema fond kien mikri lill-konvenuti fis-somma ta’ mitejn lira Maltin (Lm200.00) fis-sena.

Kien hemm xi zmien meta l-partijiet kienu qeghdin jitkellmu dwar il-bejgh ta’ dan il-fond u sar anki sar konvenju. Sar hlas mill-konvenut ta’ elf lira Maltin (Lm1000.00) fuq dan il-konvenju liema hlas gie deskritt bhala kapparra mill-konvenut. L-istess qal Pawlu Agius.

Il-partijiet pero’ m’ghamlux l-att finali peress illi kien hemm xi problema dwar it-titolu ta’ dan il-garaxx. L-elf lira Maltin (Lm1000.00) ma gewx rifuzi lill-konvenut li min-naha tieghu baqa’ jokkupa dan il-fond minghajr ma jhallas il-kera. Kien biss dan l-ahhar illi, meta l-kera ma kinitx qed tigi accettata li beda jiddepozitha.

B’verbal tas-7 ta’ Novembru, 2001, a Fol 13, l-attur iddikjara li l-konvenut baqa’ jhallas il-kera sakemm il-partijiet ftehmu li jinbiegh il-fond. Dan il-verbal abbinat max-xhieda prodotta jpoggi in perspettiva l-ewwel

eccezzjoni tal-konvenuti li hija wahda procedurali ta' ordni pubblika u cioe' li din il-Qorti mhijiex kompetenti 'ratione materie' biex tiehu konjizzjoni tal-kaz.

Ikkunsidrat:

Illi qabel ma l-Qorti tghaddi biex tikkunsidra l-meritu, trid bilfors tiddisponi minn din l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti. Din l-eccezzjoni nghatat fl-isfond tal-gurisprudenza ricenti rigward it-tifsira tal-kelma 'bla titolu'.

Fil-kawza Karmelina sive Lina Camilleri vs Paul Mifsud et noe. Appell Inferjuri 12 ta' Awissu, 1994, il-Qorti qalet, "…bla titolu guridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbuzivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament liema llegalita' pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. Bla titolu ma jfissirx - bhala kawzali – xi kwalita' ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissusisti u ghalhekk hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li jkun hemm intielef, spicca jew b'xi mod iehor m'ghadux validu minhabba ragunijiet ta' zmien, morosita' u non osservanza tat-tilolu u simili."

Fil-kaz in ezami gie rikonnoxxut u accettat li orginarjament il-konvenuti kellhom titolu ghal dan il-garaxx, tant illi kienu jhallsu l-kera fl-ammont ta' mitejn lira Maltin (Lm200) fis-sena. Kien biss meta l-partijiet iddecidew li jinnegozjaw dan il-garaxx illi nqalghet il-kwistjoni tal-pagamenti. Filwaqt li l-konvenuti jghidu li hallsu elf lira Maltin (Lm1000.00) kapparra, l-attur qieghed jghid illi f'dak il-mument il-konvenuti tilfu d-drittijiet taghhom fuq dan il-garaxx peress illi t-titolu gie cedut.

Fi kwalunkwe kaz, il-Qorti jidhrilha illi ma tistax tiddeciedi din il-kawza minghajr ma tidhol fil-meritu tad-dekadenza tad-drittijiet tal-konvenuti, haga li hija ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

L-istess qalet il-kawza Rev. Henry Abela Noe. vs Joseph Brown, Appell Inferjuri 20 ta' Jannar, 1993, "Issa huwa

minnu li l-Qrati ordinarji li huma kompetenti illi jiehdu konjizzjoni ta’ kwistjonijiet jekk l-inkwilin ghandux titolu jew le biex jiddetjeni fond. Imma ladarba jigi stabbilit li titolu jezisti ghalkemm jista’ jigi terminat, dik it-terminazzjoni tista tigi biss deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera.”

Bhalma gia nghad, l-attur jikkontendi illi jezistu ragunijiet legali l-ghala l-konvenut iddekada mid-dritt ta’ kera illi originarjament kellu. Fuq l-iskorta tat-tghallim fuq imsemmi din id-dekadenza ma tistax tigi deciza minn din il-Qorti izda mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt illi tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, tiddikjara ruhha nkompetenti ‘ratione materie’ u tastjeni mill-tiehu konjizzjoni tat-talba ta’ l-attur.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Anthony Zammit
Deputat Registratur