MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tal-21 ta' Gunju, 2005

Avviz Numru. 522/2004

Gavin Gulia bhala mandatarju specjali ta' l-assenti Alex Casha

Vs

Derek u Annette Barry

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attur nomine talab sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jkunu kkundannati sabiex jizgumbraw fi zmien qasir u perentorju l-fond Rosanne, Flat 29, Birbal Street, Balzan u dan stante li qed jokkupaw il-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Ghall-fini ta' kompetenza qed jigi dikjarat li l-valur lokatizju huwa ta' elfejn mitejn u tmenin lira (Lm2280) fis-sena.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Annette Barry (fol 8 tal-atti) u li biha eccepiet bir-rispett:-

1. Illi in linea preliminari hija tinsab de facto separata minn zewgha l-konvenut l-iehor Derek Barry li huwa wkoll assenti minn Malta u ghaldaqstant hemm bzonn li jigi notifikat skond kif titlob il-ligi.
2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, din il-Qorti hija inkompetenti ratione materiae in vista tal-fatt li l-fond de quo jinsab fil-pussess tal-eccipjenti b'titolu validu ta' kera u stante li jinsab fil-periodu tar-rilokazzjoni huwa se mai kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera.
3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti qed tiddetjenti l-fond de quo b'titolu validu ta' kera, kif ser jigi pruvat.
4. Salvi eccezzijiet ohra.

Rat in-nota tal-attur nomine (fol 17 tal-atti) u li biha <u>ceda</u> l-atti ta' din il-kawza <u>limitatament fil-konfront ta' Derek Barry</u>.

Rat id-digriet Taghha tas-6 ta' April 2005 (fol 18 u fol 19 ibid).

Rat id-digriet Taghha moghti finalment fl-4 ta' Mejju 2005 (fol 31 ibid) kif ukoll dak ulterjuri moghti ukoll fl-4 ta' Mejju 2005 (fol 34 u fol 35 ibid).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-istess konvenuta (fol 33 ibid) u li biha eccepiet bir-rispett:

1. Illi c-cessjoni tal-atti da parti tal-attur nomine fil-mori tal-kawza fil-konfront tal-konvenut Derek Barry wassal ghan-nuqqas ta 'integrita' tal-gudizzju u dan in vista tal-fatt li l-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni ma sarx biss mal-eccipenti izda wkoll mal-konvenut.
2. Illi l-attur nomine kien messu talab in-nomina ta' kuratur hekk kif gie stabbilit li l-konvenut jinsab assenti minn Malta u li ghalhekk ma setax jigi notifikat bl-atti u dan a tenur ta' artikolu 187(6) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi hawnhekk, jkun opportun illi ssir sintesi tal-provi in esami u l-fatti risultanti minnhom.

Ikkunsidrat

Illi l-attur, Alex Casha (fol 38 et seq ibid) spjega illi permezz tal-ftehim ta' lokazzjoni li hu esebixxa, in fotokopja, a fol 41 sa fol 43 tal-istess atti u li hu datat is-27 ta' Gunju 2000, il-mandatarju tieghu hemm specifikat kien kera l-post in kwistjoni, ghall-iskop ta' abitazzjoni, lil "Annette/ Derek Barry" skond l-istess ftehim din il-kerja kellha terminu ta' sena' dekorribbli mis-27 ta' Gunju 2000 u tiskadi fis-26 ta' Gunju 2001. Bhala ammont ta 'kera jidher illi dan kien miftiehem fis-somma ta' Lm190 kull xahar pagabbli bil-quddiem. Dwar l-istess ftehim ghandu jigi notat illi fit-tielet faccata tieghu, dan gie ffirmat minn Annette Barry, wahedha bhala 'Lessee" waqt li bhala 'contracts' hemm indikata omm l-istess konvenuta u bhala numru tal-karta tal-identita tal-inkwilin hemm imnizzel 87866(M) u nazzjonalita "English".

Sussegwentement jidher li l-konvenuta kienet informat lill-attur illi zewgha Derek Barry "… ma kienx ghadu jirresjedi maghha" u li l-istess zewgha "… m'ghadux Malta". Fl-ahhar tax-xhieda tieghu l-attur, testwalment qal 'Naqbel illi kien hemm intendiment illi l-kuntratt isir ma Mr and Mrs Barry. Naqbel, ukoll, illi meta'sar il-kuntratt Mr and Mrs. Barry kienu jghixu flimkien bhala ragel u mara".

Ikkunsidrat

Illi l-konvenuta (fol 44 et seq ibid) spjegat illi hi tirresjedi fl-istess post flimkien ma binha ta' disa snin. Difatti zewgha li jahdem bhala 'truck driver' kien ilu ma jirrisjedi fih mill-ewwel (1) ta' April 2002, u kienet ilha ma tarah "… il fuq

minn sentejn’ waqt li tilfet kull kuntatt mieghu. Minhabba hekk, hi spiccat billi tghix fuq l-ghajnuna socjali kif ukoll permezz ta’ flus li jinghataw lilha minn missierha. Dwar il-ftehim in esami, hi ssottolineat illi dan ma kienx gie ffirmat minn zewgha peress li dan kien impenjat, barra minn Malta, fuq xoghol izda kien sar ‘bil-kunsens’ tar-ragel tieghi”. Inoltre wara li zewgha kien abbandunaha, hi sabet ruhha f’diffikulta sabiex thallas l-ammont ta’ kera kif miftiehem. Ghalhekk wara li naqset milli thallas tlett skadenzi ta’ kera, hi kienet ftehmet verbalment mas-sid fis-sens illi “… sakemm il-‘housing’ ituni post inhallas kera ta’ hamsin lira Maltin (Lm50) fix-xahar biss’. Difatti hi kienet bdiet thallas dan l-ammont ridott ta’ kera sakemm il-hlas gie accettat aktarx sas-6 ta ‘Jannar 2004 izda meta Ivan Azzopardi f’isem l-attur kien irrifjuta l-hlas tal-istess kera, dan beda jigi depositat fil-Qorti. Il-konvenuta kompliet tghid illi sallum ma kienetx ghadha giet assenjata lilha residenza alternattiva mill-Awtorita tad-Djar u ma setghetx tirrisjedi flimkien mal-genituri taghha ghar-raguni spjegata minnha in kontro esami.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi mill-premess jirrisultaw is-segwenti fatti:-

a) Ma hemm ebda dubbju li dan il-ftehim ta’ lokazzjoni ma hux regolat mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta izda mill-<u>Kodici Civili</u> u dan bhala konsegwenza tal-att numru XXXI tan-1995 (ara l-artikolu 46 mizjud, permezz ta’ dawn l-atti, fil-Kapitolu li ghadu kemm gie citat. Ghalhekk, dak eccepit originarjament mill-konvenuta fit-tieni eccezzjoni taghha (ara fol 8 ibid) bl-ebda mod ma hu sostenibbli legalment.

b) Derek Barry ma ghandux parti f’din il-kawza u dan bhala konsegwenza tan-nota msemmija u li biha l-attur nomine ceda l-atti ta’ din il-kawza fil-konfront tieghu. Konsegwentemet din il-kawza tkompliet fil-konfront tal-konvenuta biss.

c) L-istess konvenuta jidher li kompliet tokkupa, b’titolu ta’ kera, l-istess post <u>wara</u> li kien skada it-terminu tal-kirja skond ftehim tal-kirja skond ftehim ta’ lokazzjoni in esami, kif hawn fuq citat cjoe wara s-26 ta’ Gunju 2001. Inoltre hi

kienet kompliet thallas l-ammont ta' kera originarjament miftiehem u sussegwentement dak, kif ridott, bi ftehim verbali bejn il-partijiet almenu sas-6 ta' Jannar 2004. Ghalhekk ghandu jigi presunt li a basi tal-istess ftehim kif ukoll a basi tal-artikoli 1532(a) u 1536 tal-Kodici Civili, l-istess kirja kienet qed tiggedded kull xahar. In rigward dan il-punt, hu opportun li ssir referenza ghall-artikoli 1566 u 1568 tal-istess Kodici. L-ewwel artikolu jghid il-ftehim ta' lokazzjoni jiskadi "ipso jure' malli jispicca t-terminu espressament miftiehem u f'dan il-kaz ma hemmx bzonn ta' xi pre-avviz da parti ta' xi wiehed mill-kontraenti. Pero l-artikolu l-iehor jispecifika li tali pre-avviz hu rikjest, f'kaz ta' fond urban, meta it-terminu ta' lokazzoni hu presunt skond l-artikolu 1532 gja citat, f'dan il-kaz, ghandu jinghata pre-avviz (ossija "il congedo") ta' almeno xahar f'kaz li t-terminu presunt jkun ta' sena' u ta' almenu hmistax-il jum f'kaz li d-durata presenta tkun ta' inqas minn sena'. Kif gie premess f'dan il-kaz, wara li skada t-terminu miftiehem fis-26 ta' Gunju 2001, jidher li l-istess lokazzjoni kompliet tiggedded kull xahar bl-istess ammont ta' kera skond kif miftiehem sakemm kien gie ridott, kif premess u sakemm Ivan Azzopardi ma' accettax aktar il-hlas ta' kera kif ridott. Mill-premess jidher illi, f'dan il-kaz, la darba l-kera kien qed jiggedded kif inghad, kien hemm bzonn illi l-attur jaghti pre-avviz lill-konvenuta u zewgha ta' almenu hmistax-il gurnata. Izda mill-provi prodotti, ma jirrisultax b'mod car illi il-konvenuta u zewgha inghataw tali 'congedo' skond kif trid il-ligi u ghalhekk ma jistax jinghad illi l-konvenuta qed tokkupa dan l-post, minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi hu minnu li dan il-punt ma tqajjimx f'dawn il-proceduri. Pero' ma setax jigi injorat mill-Qorti, tenut kont tac-cirkostanzi ta' dan il-kaz, inoltre, minhabba l-istess punt u minhabba li dan gie deciz kif premess il-Qorti ma thossx il-htiega illi tiddeciedi l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuta dwar l-integrita tal-gudizzju u l-punt l-iehor dwar jekk l-istess kera kien qed jigi mgedded mill-attur sakemm l-istess konvenuta tinghata post ta' abitazzjoni mill-Awtorita tad-Djar.

Ikkunsidrat

Illi minhabba dak premess, it-talba attrici ma tistax tigi akkolta in vista li fil-fehma ta' din il-Qorti, hi ghad ghandha titolu ta' lokazzjoni minhabba li ma irrisultax minn xi prova li hi inghatat il-'congedo' skond kif trid il-ligi 'in materia'.

Ghal dawn il-motivi il-Qorti tichad it-talba attrici. In rigward l-ispejjes, tenut kont tac-cirkostanzi ta' dan il-kaz, dawn jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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