MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2005

Avviz Numru. 26/2005

Domnic Agius (ID 788251M) u Saverina Agius (ID 217350M)

vs

Leo Cuschieri u Alice Cuschieri

Il-Qorti ,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fl-14 ta’ Jannar, 2005 fejn talbu lil din il-Qorti ghall-kundanna tal-konvenuti li fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggilhom din il-Qorti jizgombraw mill-fond numru 2, Ghaxaq By Pass, Ghaxaq, li huma qeghdin jokkupaw minghajr titolu validu fil-ligi u jikkonsenjawlhom ic-cwievet ta’ l-istess post battal.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittri nterpellatorji ta’ l-10 ta’ Mejju, 2004 u tad-9 ta’ Awissu, 2004, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghall-finijiet ta’ kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizzju tal-fond huwa ta’ mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250) fis-sena.

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

1. Illi t-talba attrici ghall-izgumbrament tal-eccipjenti mill-fond numru 2, Ghaxaq By Pass, Ghaxaq hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez billi ma hux minnu li huma qed jokkupaw il-fond minghajr titolu validu fil-ligi billi huma kienu jokkupaw dan il-fond b’titolu ta’ kera sa’ mill-1 ta’ Gunju, 1997 skond l-anness Dokument A, u ghaldaqstant ma hux minnu li huma ma kellhomx jedd tutelabbli ghall-post mizmum sa’ mill-bidu nett u li ma kienx konsentit mis-sidien.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi rrizulta mill-provi li l-fond 2, Ghaxaq By Pass, Ghaxaq huwa proprjeta’ ta’ l-atturi, u fl-1 ta’ Gunju, 1997 gie mikri lill-konvenuti bl-ammont ta’ mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250) fis-sena. Din il-kirja bdiet tiggedded sena wara sena sa’ l-1 ta’ Gunju, 2004.

Permezz ta’ ittra ta’ l-10 ta’ Mejju, 2004 (fol. 19), l-atturi nfurmaw lill-konvenuti illi ma kienx behsbiehom igeddu l-kirja jekk ma jsirx ftehim gdid. Il-partijiet dahlu f’diskussjonijiet ghal din il-kirja gdida, izda ma rnexxilhomx jaslu ghall-ftehim u permezz ta’ ittra ohra datata 9 ta’ Awissu, 2004 l-atturi ntimaw lill-konvenuti sabiex johorgu mill-fond de quo. Il-konvenuti rrifjutaw li jaghmlu dan u ghalhekk saret din il-kawza.

Minn naha taghhom il-konvenuti qed jghidu illi mhuwiex minnu illi huma kienu minghajr titolu peress illi kellhom

jedd tutelabbli sa’ mill-bidu nett illi kien konsentit mis-sidien.

Ikkunsidrat:

Il-fatt illi l-konvenuti kellhom jedd tutelabbli konsentit mis-sidien mhuwiex kontestat. Huwa minnu illi huma dahlu fil-fond b’titolu ta’ kera b’effett mill-1 ta’ Gunju, 1997. Din il-kirja mhijiex wahda protetta peress illi saret wara l-1 ta’ Gunju, 1995 meta gie fis-sehh Att XXXI ta’ l-1995 fejn allura rregolat il-kirja skond id-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili. L-artikolu 1538(a) iqis il-kirja, “ … maghmul ghal zmien illi huwa meqjus il-kera.”

Skond id-dokumenti annessi, l-kirja saret ghal sena sa’ l-1 ta’ Gunju, 1998, pero’ l-partijiet jaccettaw illi din il-kirja giet imgedda sena wara sena sa’ Gunju, 2004, meta l-atturi ddecidew illi ma jgeddux aktar il-kirja. Fin-nota taghhom il-konvenuti qeghdin jghidu illi mhumiex qed jeccepixxu l-inkompetenza ta’ din il-Qorti u dan in vista tad-decizjoni moghtija mill-Qorti ta’ l-Apell sede Nferjuri fl-ismijiet <u>Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub</u> deciza fl-20 ta’ Ottubru, 2003. Pero’ nvogaw favur taghhom il-kawza <u>Emanuel Bonello vs Francis Fenech</u> deciza mill-Prim’Awla fl-20 ta’ Dicembru, 2004 fejn qalet illi, jekk il-Qorti ssib illi l-okkupazzjoni sa’ mill bidu nett taghha tkun konsenntita, s-setgha tal-Qorti biex tisma kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu. Din id-decizjoni hija kontra dak illi ghallmet il-Qorti ta’ l-Appell f’Gauci vs Kerkoub, fejn fost affarijiet ohra qalet illi, “Jekk ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni quddiem Qorti ta’ gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg ili qaleb xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni ncidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, l-Qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta’ dik il-kwistjoni accidentali …”

Din il-Qorti jidhrilha illi ghandha ssegwi l-insenjament tal-Qorti ta’ l-Appell u twiegeb il-kwistjoni jekk il-konvenuti humiex kerrejja jew le. Din it-twegiba ghandha tinghata fil-prezent u mhux fil-passat jekk il-konvenut kellux titolu jew le. Peress illi dan mhuwiex mess in dubju, bl-ghoti tal-kirja b'effett mill-1 ta' Gunju, 1997.

Ikkunsidrat:

Kif diga fuq accenat il-Qorti, l-kirja maghmula mill-atturi lill-konvenuti ma kinitx wahda protetta u hija regolata bid-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili illi jirrikonoxxi l-ftehim illi jkun sar bejn il-partijiet. F'dan il-kaz, il-ftehim kien limitat ghaz-zmien illi l-atturi u l-konvenuti kienu jiftehmu u jaccettaw bejnithom li l-konvenuti ghandhom jokkupaw il-fond de quo b'titolu ta' kera. Jidher li s-sitwazzjoni ma baqghetx hekk u l-atturi mmanifestaw l-intenzjoni taghhom illi ma jissoktawx bil-kirja. Dan sar bl-ittra ta' l-10 ta' Mejju, 2004 u b'tad-9 ta' Awissu, 2004.

Ghalhekk, b'dawn l-ittri, t-titolu tal-konvenuti spicca u jridu jirrispettaw ix-xewqa ta' l-atturi kif manifestata bl-ittri fuq imsemmija.

Fil-kawza moghtija mill-Qorti ta' l-Appel fl-ismijiet <u>Giuseppe Attard Portughes vs Giuseppe Bona</u> (Vol. XXXVI part I pagna 199) inghad illi, "Skond id-dutrina u l-gurisprudenza lokali u estera, ma hi mehtiega ebda forma skritta ghall-congedo li jinghata mill-konduttur lill-lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita tal-lokazzjoni korrenti fit-terminzazzjoni taghha. Il-ligi ma tehtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta' xi wahda mill-partijiet li ma tridx tirrnova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volonta hija notifikata lill-kontro parti. L-inkwilin l-iehor biex dana jizgombra mill-fond lokat, l-inkwilin il-qadim ma jkollu l-ebda dritt ikopmli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-congedo."

It-terminu msemmi fil-congedo ghadda inutilment u l-konvenuti baqghu jokkupaw il-fond. F'dan l-istadju din l-okupazzjoni mhijiex valida u issa' m'ghandhomx triq ohra hlief illi joqghodu ghax-xewqa ta' l-atturi u jivvagaw il-fond. Mill-bqija, a skanz ta' ripetizzjoni, l-Qorti taghmel piena riferenza ghall-gurisprudenza kkwotata mill-atturi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba ta' l-atturi u tipprefiggi terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-fond numru 2, Ghaxaq By Pass, Ghaxaq illi llum qeghdin jokkupaw minghajr titolu validu fil-ligi u jikkonsenjaw ic-cwievet ta' l-istess post battal.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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