



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO**

Seduta ta' l-1 ta' April, 2004

Avviz Numru. 209/2003

Avviz numru 209/03 DM

**Vincent Galea
Vs
Anthony Robert Pisani**

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attur talab il-kundanna tal-konvenut, sabiex jizgombra fi zmien qasir u perentorju mill-fond 'Scorpio', No. 15, Studio No. 6, Dahlet id-Dejr, Rabat, Malta, liema fond huwa qed jokkupa minghajr ebda titolu validu skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subjizzjoni.

Ghall-fini ta' kompetenza qed jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jeccediex il-hames mitt lira Maltin (Lm500) fis-sena

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa illi:

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur, stante li fil-fatt il-konvenut qed jokkupa l-fond 'Scorpio', no. 15, Studio 6, Dahlet id-Dejr, Rabat, Malta, b'titolu ta' kera.
2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti esibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat is-sentenza taghha, diversament preseduta ta' l-1 ta' April, 2004, revokata b'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-12 ta' Jannar, 2005 ;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Il-provi prodotti jikkonsistu esklussivament fid-deposizzjonijiet ta' l-istess kontendenti u fid-dokumenti esibiti mill-attur.

Minn dawn il-provi jirrizulta illi l-kontendenti jaqblu biss illi f'Gunju, 2002, huma waslu ghall-ftehim verbali permezz ta' liema l-attur, bhala proprjetarju tal-fond 'Scorpio', No. 15, Studio 6, Dahlet id-Dejr, Rabat, Malta, kien ikkonceda dan il-fond b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut u li l-konvenut kien ukoll effettivament ghamel xi pagamenti akkont tal-kera.

Fejn ma jaqblux il-kontendenti jirrigwarda t-terminu miftiehem ghal tali lokazzjoni, l-ammont ta' kera li kellu jithallas u l-modalita' ta' l-pagament. ta' l-istess.

Il-konvenut isosstni illi l-ftehim ta' lokazzjoni kien għall-perjodu determinat ta' hames (5) snin b'effett minn Gunju, 2002, u illi l-kera komplessiva għall-perjodu intier ta' hames (5) snin kienet fis-somma ta' elf u mitejn lira Maltin (Lm1,200), li minnhom lahaq hallas biss somma ta' erba' mitt lira Maltin (Lm400) fil-bidu nett tal-lokazzjoni bil-bilanc ta' tmien mitt lira Maltin (Lm800) jithallas f'kwalunkwe zmien matul il-hames (5) snin kif seta' jaghzel l-istess konvenut.

L-attur, minn-naha l-oħra jsosstni illi l-ftehim verbali illi għamel mal-konvenut inkwilin kien jirrigwarda lokazzjoni tal-fond in kwistjoni għal zmien xahar versu l-kera ta' hamsa u tletin lira Maltin (Lm35), b'intendiment ta' tigid minn xahar għal xahar, u dana b'effett mit-22 ta' Gunju, 2002.

L-attur iddikjara ukoll illi l-konvenut kien obligat ukoll li jhallas hamsin lira Maltin (Lm50) bhala depositu fil-bidu ta' din il-lokazzjoni sabiex din is-somma tkun tista' taghmel tajjeb għal xi hsarat jew spejjez oħra li seta' jinkorri u jirriskontra l-attur fl-gheluq tal-lokazzjoni.

Għalhekk fl-ewwel lok il-Qorti trid tghaddi biex tistabbilixxi liema wahda minn dawn iz-zewg verzonijiet hija l-iktar verosimili u li effettivament tinkwadra ruhha fil-proprju ftehim verbali illi kien sehh f'Gunju bejn il-kontendenti.

Mill-ewwel ezami ta' dawn il-verzonijiet jirrizulta illi dik li qed jallega l-konvenut tirrigwarda ftehim verament stramb u *sui generis* fejn sid il-kera ntrabat li, minghajr ebda ftehim bil-miktub, jirrilaxxa l-pussess tal-proprjeta' tiegħu għal zmien determinat ta' hames (5) snin u, għal din il-koncessjoni, jaccetta biss pagament bil-quddiem ta' erba' mitt lira Maltin (Lm400) u bil-bilanc ta' tmien mitt lira Maltin (Lm800) għall-perjodu intier ta' hames (5) snin jithallas fi zmien a diskrezzjoni tal-kerrej, anke fl-aħhar gurnata ta' tali lokazzjoni minghajr ebda pagament iehor matul il-perjodu ntier ta' hames (5) snin.

Huwa ukoll inverosimili l-fatt illi l-konvenut, minghajr ebda ftehim bil-miktub jew xi forma ta' ricevuta, jhallas lill-attur

in kontanti somma ta' erba' mitt lira Maltin (Lm400) qabel ma nghata c-cwieviet tal-fond, b'allegazzjoni fuq kollox illi l-fond illi kien ha pussess tieghu kien fi stat hazin ta' manutenzjoni.

Minn naha l-ohra l-verzjoni moghtija mill-attur hija l-unika wahda kredibbli billi tirrigwarda ftehim tipiku ta' kirja ta' fond residenzjali fejn il-kera tigi ffixsata li tithallas bix-xahar u l-lokazzjoni tigggedded minn xahar ghal xahar, bid-data tal-bidu u tmiem ta' kull xahar iffissati u determinati u in sostenn ta' tali allegazzjoni pprezenta kopji ta' ricevuti li allegatament inghataw lill-konvenut u li jindikaw li l-lokazzjoni kienet giet mifthiema ghal xahar (1) b'effett mit-22 ta' Gunju, 2002, bil-kera mensili ta' hamsa u tletin lira Maltin (Lm35).

Il-Qorti m'ghandiex ghaliex tiddubita mill-genwinita' ta' l-istess kopji ta' ricevuti u huwa sinifikattiv ukoll f'dan ir-rigward illi l-konvenut stess in kontroezami lanqas ma kien tant cert mid-data tal-bidu tal-lokazzjoni illi taghha kien diga' hallas allegatament somma ta' erba' mitt lira Maltin (Lm400) u lanqas ma seta' jiftakar jekk ghamilx il-pagament fix-xhur ta' Gunju u Lulju fis-somma ta' hamsa u tletin lira Maltin (Lm35) ghal kull xahar.

Ghaldaqstant il-Qorti tikkonkludi illi effettivament il-lokazzjoni mifthiema bejn il-kontendenti hija dik illi tirrizulta mid-deposizzjoni ta' l-attur u mid-dokumenti minnu esibiti u li ghalhekk, stante li giet mifthiema fit-22 ta' Gunju, 2002, hija kirja regolata mill-Kodici Civili u maghmula ghal zmien ta' xahar li jiggedded ghall-perjodi ohra ta' xahar sakemm l-inkwilin jinghataw il-kongedo.

Jirrizulta ukoll illi, meta l-konvenut m'ghamilx il-pagamenti tal-kera ghax-xahar t'Awissu u xhur sussegwenti, l-attur, kif jammetti l-istess konvenut, tah il-kongedo permezz ta' ittra spedita mill-Avukat difensur tieghu u anke permezz ta' ittra ufficjali, kif jirrizulta mid-deposizzjoni ta' l-istess attur.

Ghaldaqstant jirrizulta illi l-lokazzjoni mifthiema bejn il-kontendenti fid-data tal-prezentata ta' l-Avviz kienet

Kopja Informali ta' Sentenza

ghalqet u skadjet u l-konvenut ma kien ghad baqghalu xi titolu validu fuq x'hiex huwa seta' jibbaza l-pussess tieghu tal-fond proprjeta' ta' l-attur.

Ghal dawn il-mottivi qeghda tilqa' it-talba attrici u tordna illi l-konvenut jizgombra mill-fond 'Scorpio' No. 15, Studio 6, Dahlet id-Dejr, Rabat, Malta, billi qed jokkupa dan il-post minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghall-fini ta' l-izgumbrament tiffissa t-terminu ta' xahar (1) mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----