MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-11 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 949/2005

Lizio u Emerenziana konjugi Buhagiar

vs

Grace Cini

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fis-7 ta' Ottubru, 2005, li *in forza* taghha, wara li ppremettew illi:

Permezz ta' skrittura privata datata ghoxrin (20) ta' Mejju, 2005 (*'DOK A'*), l-atturi kkoncedew lill-konvenuta b'titolu ta' lokazzjoni b'effett mill-ghoxrin (20) ta' Mejju, 2005, ghal perjodu ta' xahar u *cioe'* sad-dsatax (19) ta' Gunju, 2005, versu l-kera ta' mitt Lira Maltija (Lm100) ghal dan il-perjodu, il-fond internament immarkat bin-numru sebgha

(7), f'*St. Peter's Court*, gewwa Triq l-Isponos, Bugibba, liema fond huwa proprjeta' tal-atturi.

Il-ftehim kontenut fl-istess skrittura privata (*'DOK A'*) gie sussegwentement imgedded verbalment bejn il-partijiet ghal tlett darbiet ohra u *cioe'* ghall-perjodi ta' bejn l-ghoxrin (20) ta' Gunju, 2005 u d-dsatax (19) ta' Lulju, 2005, l-ghoxrin (20) ta' Lulju, 2005 u d-dsatax (19) ta' Awissu, 2005 u l-ghoxrin (20) ta' Awissu, 2005 u d-dsatax (19) ta' Settembru, 2005.

Qabel l-eghluq ta' l-ahhar perjodu ta' estensjoni, l-atturi kienu avzaw lill-konvenuta sabiex tivvaka l-fond il-kwistjoni fl-gheluq ta' l-ahhar perjodu u *cioe'* sad-dsatax (19) ta' Settembru, 2005 ghaliex ma kienux sejrin igeddu din il-kirja ulterjorment.

Minkejja dan l-avviz, il-konvenuta ma vvakatx il-fond *in kwistjoni* fl-gheluq ta' l-ahhar perjodu ta' estensjoni u qed tirrifjuta li thalli dan il-fond.

Ghalkemm interpellata sabiex tivvaka l-fond mertu ta' din il-kawza, permezz ta' Ittra Ufficjali datata tmienja u ghoxrin (28) ta' Settembru, 2005 (*'DOK B'*), il-konvenuta baqghet inadempjenti.

Talbu lill-konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuta qed tiddetjeni l-fond internament immarkat bin-numru sebgha (7), f'St. Peter's Court, gewwa Triq l-Isponos, Bugibba minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

2. Tordna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tivvaka l-fond lokat u tirritorna c-cwievet ta' l-istess fond lill-atturi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-Ittra Ufficjali datata tmienja u ghoxrin (28) ta' Settembru, 2005 u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spetanti lill-atturi kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-partijiet;

Rat li l-konvenuta, ghalkemm debitament notifikata bl-att tac-citazzjoni, naqset li tippresenta nota tal-eccezzjonijiet u baqghet kontumacia;

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

Rat l-affidavits imressqa bhala prova;

Semghet lid-difensur tal-attur;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi bi skrittura privata datata 20 ta' Mejju, 2005, l-atturi ikkoncedew lill-konvenuta b'titolu ta' lokazzjoni l-fond internament immarkat bin-numru 7, f'*St. Peter's Court*, gewwa Triq l-Isponos, Bugibba, u dan ghall-perjodu ta' xahar u bil-kera ta' Lm100 fix-xahar. Fl-20 ta' Gunju, 20 ta' Lulju, u 20 ta' Awissu, 2005, il-kirja giet imgedda ghall-perjodu ta' xahar kull darba u versu l-hlas tal-istess ammont ta' kera. Wara li skadiet l-iskadenza 20 ta' Awissu – 19 ta' Settembru, 2005, l-atturi ma riedux igiddu l-kirja aktar u talbu lura l-pussess vakanti tal-appartament. Il-konvenuta baqghet fil-fond, u dana avolja giet interpellata tohrog mill-fond anke b'ittra ufficcjali tat-28 ta' Settembru, 2005. Din il-kawza hija ntenzjonata biex l-atturi jottjenu r-rilaxx tal-fond lura f'idejhom.

Kif inghad il-konvenuta ma wegbitx ghat-talbiet attrici u ma resqet ebda sottomissjoni ghala t-talbiet m'ghandhomx jigu milqugha. Il-Qorti tirrileva li din il-kirja partikolari, li saret f'Mejju tal-2005, mhix regolata b'xi ligi specjali intenzjonata li tipprotegi lill-inkwilin fil-pussess tal-fond. Il-ligi li tirregola din il-kirja huwa l-Kodici Civili, u skond l-artikolu 1566, f'kaz ta' kirja li jkollha z-zmien tal-gheluq taghha miftiehem espressament, il-kirja tispicca *ipso jure* gheluq iz-zmien miftiehem, minghajr ma hu mehtieg li sid il-kera jew il-kerrej jaghtu avviz lil xulxin.

F'dan il-kaz, *pero'*, il-kirja giet mgedda bi ftehim bejn il-partijiet, u kien biss fil-kors tal-iskadenza 20 ta' Awissu – 19 ta' Settembru, 2005, li l-atturi infurmaw lill-konvenuta li huma ma kienux sejrin igeddu l-kirja f'gheluq l-iskadenza li jmiss. L-atturi jippretendu li l-kirja kellha tispicca definittivament fid-19 ta' Settembru, 2005, izda din il-Qorti ma taqbilx ma' dan, peress li skond l-artikoli 1536 u 1537 tal-istess Kodici Civili, meta l-kirja tigi mgedda billi l-inkwilin jithalla fit-tgawdija tal-fond gheluq it-terminu miftiehem, l-avviz irid jinghata xahar qabel l-gheluq li jkun imiss tal-kirja. La darba l-avviz inghata matul l-iskadenza 20 ta' Awissu – 19 ta' Settembru, 2005, ma inghatax xahar qabel id-data tad-19 ta' Settembru, 2005, u l-inkwilina, allura, kellha dritt tibqa' fil-fond ghall-xahar iehor, jigifieri sad-19 ta' Ottubru, 2005. Dan il-perjodu, *pero'*, xorta wahda skada fil-mori ta' din il-kawza, u b'applikazzjoni tal-principju tal-*ius superveniens*, din il-Qorti xorta wahda sejra tipprovdi ghat-terminazzjoni tal-kirja. La darba inghata l-avviz, skond l-artikolu 1537, il-kerrej ma jistax jeccepixxi t-tigdid tacitu tal-kiri, lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-haga.

Ghal kull buon fini, jinghad li l-ligi ma tirrikjedi ebda formalita' ghall-ghoti tal-*congedo*, u din tista' tinghata *"b'kull mod"*, basta li tigi manifesta l-intenzjoni li l-kirja mhux se tkun mgedda (ara "Testaferrata Bonnici et vs Bonano", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Lulju, 2003).

Kwindi, il-jedd tal-konvenuta li tibqa' fit-tgawdija tal-fond *in kwistjoni* spicca, u l-atturi ghandhom dritt jirriprendu l-pussess battal tal-fond.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' t-talbiet tal-atturi kif dedotti, u, ghall-fini tat-tieni talba, tiffissa terminu ta' 20 jum mil-lum li fih il-konvenuta ghandha tivvaka l-fond *in kwistjoni* u tirritorna c-cwievet tal-istess fond lill-atturi.

L-ispejjez ta' din il-kawza jithallsu kollha mill-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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