MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tad-19 ta' Dicembru, 2006

Avviz Numru. 273/2002/1

Mario u Mark ahwa Gauci

vs

Joseph Gauci

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fl-24 ta' April 2002 fejn talbu lil din il-Qorti li tordna lill-konvenut li jizgombra f'terminu qasir u perentorju li dina l-Qorti joghgobha tiffissa, mil-fond ossija art tal-kejl ta' circa 21 pied ghal 81 pied maghrufa bhala Ta' Xbekk, fil-limiti ta' Burmarrad li tizbokka ghal fuq Triq Burmarrad, liema art qed jokkupa abbuzivament u minghajr ebda titolu validu skond il-ligi stante, illi l-kuntratt ta' lokazzjoni li bih l-imsemmi fond kien mikri lill-konvenut mill-atturi jistipola illi t-terminu lokatizzju ghalaq fil-31 ta' Marzu 2002 u hu kien gie nfurmat diversi drabi anke permezz ta' ittra ufficjali datata 20 ta' Lulju 2001, li s-socjeta' attrici riedet tirriprendi l-

pussess ta' l-imsemmi fond fid-data ta' l-iskadenza fuq imsemmija.

Ghall-finijiet ta' kompetenza ta' din il-Qorti, is-socjeta' attrici qeda tiddikjara li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien ta' elf u erbghin lira Maltin (Lm1040) fis-sena.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-23 ta' Jannar 2002 u ta' l-ittra ufficjali ta' l-20 ta' Lulju 2001, u bl-imghax legali, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Gauci fejn eccepixxa:

Illi din il-Qorti hija nkompetenti tiehu konjizzjoni tal-kawza, ghaliex fil-meritu hemm l-annullament ta' akkordju kontrattwali, u l-materja ghandha tigi ttrattata mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili.

Minghajr pregudizzju, it-talbiet huma infondati fid-dritt u fil-fatt, stante li l-konvenut ilu juza l-art de quo ghal dawn l-ahhar 8/9 snin tahti kondizzjonijiet li jigu specifikati fl-udjenza.
Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut qieghed iqajjem il-kwistjoni li l-annulament ta' l-akkordju kuntrattwali jrid isir bilfors quddiem il-Qrati Superjuri.

Bir-rispett, il-Qorti ma taqbilx ma' din l-eccezzjoni peress illi din il-kawza ma tinvolvix akkordju kuntrattwali li ghal xi raguni ghandu jigi annullat, izda biss ftehim bejn il-partijiet dwar modalita' ta' kirja, li skond l-atturi m'ghadux aktar

vigenti u ghalhekk, illum, il-konvenut qieghed jokkupa l-art minghajr titolu. Hija din il-kwistjoni incidentali ta' nuqqas ta' titolu li trid tindaga din il-Qorti. [Ara <u>Gauci vs Kerkoub</u> Appell Inferjuri, 20 ta' Ottubru 2003]

Ikkunsidrat:

Jibda biex jinghad illi ma hemmx dubju dwar il-proprjeta' ta' l-atturi fuq l-art in kwistjoni. L-istess konvenut jirrikonoxxi illi huwa qieghed fuq art proprjeta' taghhom. A fol. 44 jghid testwalment, "Naf illi qed inpoggi t-trucks fuq art privata u ghalhekk qed inhallas il-kera lill-atturi."

Martu, Rita Gauci, a fol. 50 tghid, "Naf illi l-art hija ta' Mario u Mark Gauci, l-atturi."

Barra minn hekk l-atturi esebew kopja ta' kuntratt in atti Nutar Dr Joseph Spiteri tas-6 ta' Marzu 1998, [fol 51] minfejn irrizulta illi xtraw l-art in kwistjoni minghand missierhom, li kien originarjament ikkonceda lill-konvenut illi jpoggi fuq l-art taghhom. Fil-fatt, missier l-atturi, Joseph Gauci, a fol. 62 jghid, illi meta nduna illi l-pulizija kienu qabdu mall-konvenut, u ma kienux qed ihalluh ibiegh il-haxix minn art pubblika, offra bicca art lill-istess konvenut sabiex ikun jista' jbiegh il-prodotti tieghu minn hemm hekk. Jghid testwalment illi, "Biex naghmillu pjacir jiena jghidt lill-konvenut biex imur fl-art taghna fejn ma kienx ser ikellmu hadd u beda jbiegh il-haxix mill-art taghna. Jiena qatt ma hadt xejn minghand il-konvenut, izda darba tani bettieha u flixkun *juice* tar-rummien. L-unika kundizzjoni illi gahmilt fuq il-konvenut huwa li seta' joqghod fuq l-art taghna sakemm irid, sakemm ma jdejjaqnix u sakemm nigi biex nibni."

Irrizulta mill-provi, illi l-konvenut baqa' fuq din l-art ghal xi ghaxar snin sakemm, darba minhom, fis-sena 2000 l-atturi odjerni nsistew illi l-konvenut ihallas il-kera. Ftehmu fuq rata ta' tliet liri Maltin (Lm3) kulljum u fis-26 ta' Marzu 2000, il-konvenut hallas is-somma ta' elf u sittin lira Maltin (Lm1,060) biex ikopri l-perjodu bejn is-26 ta' Marzu 1999 sa t-2 ta' April, 2000. L-ircevuta qeda esebita a fol. 52.

Sar pagament iehor is-sena ta’ wara, fl-2001, li ghaliha ma jidhirx illi hemm ircevuta.

Wara dan, l-atturi mmanifestaw l-intenzjoni taghhom illi ma kienux ser jissoktaw bil-kera u baghtu ittra ufficjali lill-konvenut sabiex jivvaga l-post. Dan irrifjuta u beda jiddepozita l-kera l-Qorti.

Ikkunsidrat:

Illi hu pacifiku li ghall-bidu ta’ l-okkupazzjoni tal-konvenut fuq l-art proprjeta’ ta’ l-atturi, ma kienx ihallas kera. L-istess konvenut a fol. 58 jghid illi missier l-atturi qatt ma ha flus u hu qatt ma ghamel pagamenti qabel dawk li saru f’Marzu 2000 u fl-2001. Ghalhekk, kwalunkwe titolu illi seta’ kellu l-konvenut fuq l-okkupazzjoni ta’ l-art qabel Marzu 2000, gie konvenrtit f’wiehed ta’ kera bil-pagament illi ghamel f’dak ix-xahar. L-ircevuta tas-26 ta’ Marzu 2000, a fol. 52 fiha r-rekwiziti kollha tal-ligi. Hemm l-identifikazzjoni ta’ l-art, l-ammont imhallas u ghal-liema perijodu. F’dan il-kaz sat-2 ta’ April 2001.

Il-Qorti m’ghandhiex f’idejha l-ircevuta tal-pagament tas-sena ta’ wara, probabbilment ma nghatatx, imma ghanda tassumi illi din ukoll tkopri l-perijodu ta’ sena.

Il-Qorti, ghalhekk, tifhem illi l-kirja kienet qed tiggedded minn sena ghal sena bi ftehim bejn il-partijiet. Wara l-2001 jidher illi l-atturi kellhom ripensament u talbu lura l-fond.

Hawnhekk, il-konvenut qieghed jopponi din it-talba ghax jghid illi huwa ilu juza l-art mill-anqas ghal ghaxar snin u di piu’, kif spjega ahjar l-avukat tal-konvenut, trattandosi ta’ kirja kummercjali, is-sid m’ghandux dritt jiehu l-fond lura.

Ikkunsidrat:

Huwa veru illi l-konvenut minn dan is-sit qieghed jezercita attivita kummercjali, pero’, ir-restrizzjoni msemmija mill-avukat tapplika biss ghall-kirjiet qodma illi jkunu taht il-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Ghalhekk, dan l-argument ma japplikax ghall-fini ta’ din il-kawza, illi hija regolata bil-ligi ordinarja tal-kera. Bl-indtroduzzjoni ta’ l-Att XXI ta’ l-1995, il-kirjiet gew liberalizzati u r-restrizzjonijiet ghar-ripussess ta’ art ma appilkawx aktar wara l-1 ta’ Gunju 1995. Wara dik id-data l-partijiet kienu liberi li jikkuntrattaw kif iridu u ghal liema zmien iridu. Pero’ darba t-terminu pattwit jiskadi, il-ftehim ma jigix awtomatikament imgedded minghajr il-kunsens specifiku taz-zewg partijeit. F’dan il-kaz tali kuncett huwa nieqes.

Irrizulta ampjament ippruvat illi l-kirja bdiet topera favur il-konvenut fis-26 ta’ Marzu 2000, fejn sar l-ewwel pagament ghal sena b’lura u gie mgedded ghal sena ohra, sakemm fl-ahhar l-atturi ddecedew li jiehdu l-art lura. F’dan l-istadju huwa mmarterjali ghal liema raguni l-atturi riedu l-art, jew kemm il-konvenut ilu fil-pussess taghha, basta li l-atturi jimmanifestaw l-intenzjoni taghhom illi ma jridux jissoktaw bil-kirja.

Il-konvenut a fol. 58 jirrikonoxxi illi l-atturi kienu baghtulu ittra bl-avukat fejn qalulu biex jizgombra mill-art. Meta raw illi l-konvenut baqa’ hemm, baghtu ittra ufficjali fl-20 ta’ Lulju 2001 [fol. 67]. Kif riportat fil-Vol. XXVI P 1 p 199, “Skond id-dutrina u il-gurisprudenza lokali u estera, ma hi mehtiega ebda forma skritta ghall-congedo li jinghata mill-kunduttur lill-lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita tal-lokazzjoni kurrenti fit-terminazzjoni taghha. Il-ligi ma tenhtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta’ xi wahda mill-partijiet li ma tridx tirrinova 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 ikompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-congedo.” It-terminu koncess skada u issa l-konvenut m’ghandux triq ohra hlief illi jivvaga minn fuq il-fond.

Ghal-dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ t-talba ta’ l-atturi u tipprefiggi terminu ta’ xahar sabiex il-konvenut jizgombra mill-art tal-kejl circa 21 pied ghal 81 pied maghrufa bhala

Ta' Xbekk, fil-limiti ta' Burmarrad li tizbokka ghal fuq Triq Burmarrad, liema art il-konvenut qed jokkupa abbuzivament u minghajr ebda titolu validu skond il-ligi stante, illi t-titolu ta' lokazzjoni li kellu fuq il-fond skada fil-31 ta' Marzu 2002, minghajr ma gie rinovat. Tawtorizza lill-atturi illi jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi art wara l-iskadenza tat-terminu fuq imsemmi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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