MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2008

Avviz Numru. 797/1994/1

Angolina Attard u b'digriet tal-15 ta' Novembru 2005 l-atti huma trasfuzi f'isem Victor Attard

Vs

Lorenzo u Anna konjugi Borg

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attrici talbet sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jkunu kkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-fond "Sant Anna", Triq Karmnu Zarb, Gharghur, stante li qeghdin jokkupawh minghajr ebda titolu u liema fond huwa proprjeta assoluta ta' l-attrici.

Ghal fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' mitejn u hamsa u erbghin lira (Lm245).

Bl-ispejjes inkuzi dawk tal-ittri bonarji tal-11 ta' Settembru 1993 u tal-15 ta' Ottubru 1993, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol 6 ibid) u li biha eccepew bir-rispett:

Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-attrici, stante li l-eccipjenti ghandhom titolu ta' lokazzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi kif jidher mill-atti u minhabba n-natura tal-eccezzjoni sottomessa mill-konvenuti, f'dan il-kaz kien hemm inversjoni fil-provi u difatti l-ewwel li xehdu w pproducew il-provi taghhom kienu l-konvenuti.

Illi l-konvenut (fol 16, 22 u 85 tal-atti) spjega illi l-attrici, illum mejta, kienet iz-zija ta' martu, Carmen kienet kriet lilu l-post numru 8, Triq Karmenu Zarb, f'Hal Gharghur versu l-hlas ta' kera ta' Lm40 fis-sena' (ara l-annessi rcevuti, in foto kopja a fol 16 ibid). Pero jara li l-Gvern Centrali esegwixxa progett in konnessjoni mat-twessiegh tat-triq u b'hekk l-istess Gvern kien esproprjah u bi qbil bejn dan u l-attrici, l-Gvern, bhala kumpens, kien obbiga ruhu li jibni post gdid. Hawnhekk il-konvenut sostni illi kien intlahaq ftehim bejnu u l-attrici billi hu "… nerga' nidhol noqghod jiena fih bl-istess ammont ta' kera". Fil-frattemp, sakemm il-post il-gdid kellu jitlesta, hu kien mar f'post iehor sabiex jirrisjedi f'dan temporaneament. Dwar il-post il-gdid mibni mill-Gvern, dan kien sitwat fuq l-istess art izda kien izghar minn dak originali u li gie demolit. Inoltre u effettivament, hu kien inghata c-cwievet tal-post il-gdid mill-attrici u beda jirrisjedi fih. Pero in segwitu kien inqala' disgwid bejnu u l-attrici dwar l-ammont tal-kera. Difatti kien irceva ittra

minghand l-attrici fejn din ippretendiet il-hlas ta’ Lm180 fis-sena’, liema proposta ma gietx accettata minnu (ara fol 21 u fol 55/56 ibid). Minhabba hekk, hu beda jiddeposita l-kera fir-Registru tal-Qorti.

In rigward martu, Carmen Borg (fol 27 et seq ibid) din rribatiet illi l-attrici stess meta kien tlesta l-bini tal-post il-gdid, kienet giet l-istess attrici u tat ic-cavetta tal-post il-gdid sabiex hi u zewgha jirrisjedu fih, fil-pjan terran. Sadattant, ix-xhud tghid li ma kien hemm l-ebda diskussjoni dwar il-kera tal-post il-gdid. Izda meta ghaddew madwar sitt xhur, l-attrici kienet talbet “… d-doppju ta’ dak li kont inhallas qabel:”.

Ikkunsidrat

Illi l-attrici, permezz tal-“affidavit” sottomess minnha a fol 53 u fol 54 ibid, issostni illi meta l-konvenuti kienu hargu mill-post l-antik, minhabba dak di gja premess il-kirja giet terminata u ma komplietx tircievi kera minghand il-konvenuti. Meta ix-xoghol ta’ kostruzzjoni tal-post il-gdid, kien tlesta, il-konvenuta kienet talbitha sabiex tikri “post minnhom”. Hawnhekk, hi testwalment xehdet “Jiena ghedilha li x’hin inlestihom minn kollox kont inkun disposta nikrilha wiehed”. Difatti l-konvenuta kienet dahlet fil-post mibni mill-gdid “… minghajr ma halsitni kera u dana peress li ma kienx gie miftiehem kemm kellha thallas”. Pero’, jigi notat illi l-attrici stess xehdet dwar l-ammont ta’ kera li kellu jithallas illi din kellha tkun “… skond kemm kont ser nonfoq, kont nikkalkula l-kera”. Sussegwentement, l-attrici kienet informat lill-konvenuti illi hi kienet qed tippretendi l-hlas ta’ Lm180 bhala kera’ liema proposta, pero, ma gietx accettata anzi l-konvenuti ppretendew li din kellha tibqa’ Lm40 fis-sena’ (ara ukoll l-affidavit ta’ Doris Attard, in-neputija tal-attrici a fol 57 ibid).

Ikkunsidrat

Illi, sintetizzati l-provi in esami jkun opportun li ssir referenza ghall-artikoli rilevanti ghal dan il-kaz, tal-Kodici Civili cjoe:-

a) <u>L-artikolu 1526</u> jiddifinixxi l-kuntratt ta’ kiri bhala wiehed li bih parti tintrabat li taghti lill-ohra tgawdija ta’ haga, ghal zmien miftiehem u b’kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas.
b) L-artikolu 1534, jghid illi meta l-kuntratt tal-kera jkun gia beda miexi, il-kera, <u>fin-nuqqas ta’ ftehim espress</u> …… ghandu jitqies fuq il-prezz korrenti, jekk ikun hemm jew jekk ma jkunx hemm, fuq stima ta’ periti.
c) L-artikolu 52 jistabilixxi kif iz-zmien tal-kirja jigi determinat f’kaz li ma jkunx hemm ftehim espress dwar dan.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi mill-provi prodotti ma hemm ebda dubbju illi l-kirja fuq il-post l-antik kienet giet terminata kemm a bazi ta’ ftehim bejn il-partijiet kemm minhabba l-fatt li l-istess post, kif kien originarjament , kien <u>gie totalment imwaqqa</u>’ kif hemm fuq spjegat (ara ghal kull bon fini, l-artikolu 1571 tal-istess Kodici).

Illi, difatti, jidher li minhabba dan il-fatt kif ukoll bi ftehim bejn il-partijiet involuti, kienet giet terminata l-kirja fuq il-post li gie demolit mill-Gvern Centrali.

Illi, pero’, mix-xhieda tal-istess attrici u kif qed jsostnu l-konvenuti, hi kienet ftehmet mal-konvenuta illi kienet disposta li tikri wiehed mill-partijiet il-godda. Difatti l-attrici kienet tat ic-cavetta ta’ dan il-post, mibni mill-gdid lill-konvenuta. Hawnhekk jidher li l-istess partijiet kienu ftehmu illi dan il-post jigi mikri lill-konvenuti u dan bhala <u>kirja gdida</u> minghajr, pero’, ma kien hemm ftehim dwar kemm kellu jkun l-ammont ta’ kera li kellu jithallas.

Konsegwentement jidher li f’dan il-kaz hu operattiv u applikabbli l-artikolu 1534 kif citat, peress li l-ftehim ta’ kera l-gdid di gja beda miexi u fin-nuqqas ta’ ftehim espress dwar l-ammont tal-kera’, din ghandha tigi stabbilita skond l-kriterji specifikati fl-istess artikoli.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, dan premess, fil-fehma ta' din il-Qorti, gie stabbilit u pruvat illi jissussisti ftehim ta' kera maghmul verbalment izda validu kemm fil-fatt kemm fil-ligi u ghalhekk it-talba attrici ma tistax tigi akkolta.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tichad it-talba attrici waqt li fic-cirkostanzi ta'dan l-kaz, l-ispejjes ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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