MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 178/2007

**Maryrose Sciberras (858548M), Doris Bugeja (189865M), John Sciberras (707651M), Saviour Sciberras (543546M) u Gorg Sciberras (372256M) fil-kwalita' taghhom bhala l-legittimi eredi tal-mejjet Nazzareno Fenech**

**vs**

**Jason Vella (204472M)**

**Il-Qorti**

**Preliminari**

Rat **l-atti tar-rikors** li permezz tieghu ir-rikorrenti Saviour Sciberras bil-gurament tieghu ikkonferma:

1. Illi l-konvenut jikri l-fond ossia garage bin-numru disgha (9), Stivala Street, Mosta minghand l-atturi u dan minn nhar is-16 ta’ Frar, 1998.

2. Illi permezz ta’ ittra ufficjali datata 4 ta’ Dicembru 2006 (Dok. ‘MS1’) debitament innotifikata nhar id-9 ta’ Dicembru 2006, l-atturi nformaw lill-konvenut ai termini ta’ l-Artiklu 1568 tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta illi huma m’ghandhom l-ebda ntenzjoni li jgeddu din il-kirja ghal sena ohra u per konsegwenza se jitterminaw l-istess fid-data ta’ l-iskadenza li jmiss u cioe’ nhar il-hmistax (15) ta’ Frar, 2007.

3. Illi nonostante illi skada z-zmien hawn fuq indikat u per konsegwenza skadiet il-kirja, l-konvenut baqa’ ma vvakax mill-imsemmi fond.

4. Illi l-konvenut qieghed illum jiddetjeni l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dan nonostante li skada z-zmien ta’ l-istess lokazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti-atturi umilment jitolbu li prevja li din l-Onorabbli Qorti taghti dawk il-provvedimenti li hi jidhrilha li ghandha taghti fic-cirkostanzi;

1. Tiddikjara illi l-lokazzjoni tal-fond ossia garage bin-numru disgha (9), Stivala Street, Mosta skadiet u m’ghandha l-ebda effett ai fini u effetti kollha tal-ligi;

2. Tiddikjara konsegwentement illi l-konvenut qed jiddetjeni l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tiffissa zmien qasir u perentorju sabiex il-konvenut jivvaka mill-imsemmi fond.

Bl-ispejjez u l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

B’riserva ghal kull azzjoni senjatament dik in linea ta’ danni, li tmiss lill-atturi fil-konfront tal-konvenut.

Rat ir-**risposta ta' l-intimat** a fol. 12 tal-process feln espona:
1. Illi preliminarjament jehtieg illi l-atturi rikorrenti jipprovaw a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti t-titolu ta' proprjeta' li huma qed jallegaw li ghandhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza.

2. Illi l-esponenti jeccepixxi illi l-ftehim ta' lokazzjoni kien sar mad-defunt Nazzareno Fenech u dan tal-ahhar ma kien stabbilixxa ebda terminu jew limitu sakemm kellha ddum fis-sehh din il-lokazzjoni; illi meta l-fond in kwistjoni nkera lill-eccipjenti, l-proprjetarju kien jaf ben tajjeb ghal liema skop kien qed jinkera, u li dan kien ghal skopijiet konnessi man-negozju tal-eccipjenti. Illi effettivament, id-destinazzjoni tal-fond mikri kien u ghadu direttament konness mas-sengha u negozju tal-eccipjenti, u ghalhekk sakemm l-eccipjenti jibqa' jezercita tali negozju, l-intendiment huwa illi l-lokazzjoni ghandha tibqa' fis-sehh.

3. Illi ghalhekk, u fid-dawl tas-suespost, it-talbiet tal-atturi rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi rikorrenti, stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Rat in-nota' tar-rikorrenti;

**Konsiderazzjonijiet**

Titolu

Dwar l-eccezzjoni preliminari ta' l-intimat li r-rikorrenti iridu jipprovaw it-titolu taghhom bhala sidien tal-fond imsemmi, r-rikorrenti ressqu provi li huma l-unici eredi tal-mejjet

Nazzareno Fenech li kien kera l-post lill-intimat. (ara Dok a fol 50 u Dok SS2 a fol 20 u SS3 sa SS8 minn fol 22 sa fol 29 u xhieda Saviour Sciberras a fol 18).

Lokazzjoni

Il-konvenut eccepixxa li hu ghandu titolu validu fil-ligi billi l-ftehim ta’ lokazzjoni kien sar mad-defunt Nazzareno Fenech li ma kien stabbilixxa ebda terminu jew limitu sakemm kellha ddum fis-sehh din il-lokazzjoni li saret a fini ta’ negozju u ghalhekk
sakemm l-eccipjenti kien se jibqa’ jezercita tali negozju, l-intendiment kien il-lokazzjoni kellha tibqa’ fis-sehh.

Kontestazzjoni

Ir-rikorrenti qed isostnu li meta l-inkwilin precedenti ghall-intimat hareg, Nazzareno Fenech kien ghamel ftehim gdid, kirja gdida, ma’ l-intimat. Din il-kirja bidet fin 1998 u ghalhekk l-unika disposizzjoni tal-ligi li tapplika ghal dina l-lokazzjoni hija dika taht il-Kodici Civli. Mill-ftehim ma johrogx terminu li gie ffissat, izda billi l-kera kienet tithallas kull sena allura t-terminu presunt kien ta’ sena (Ara artikolu 1532(a) Kap 16). Huma ghalhekk kienu tawh il-kongedo a termini ta’ l-artikol 1568 lill-intimat kif jidher mill-ittra ufficjali a fol 3 Dok MS1 u ma saret ebda rilokazzjoni izda l-intimat pero’ baqa’ ma vvakahx il-fond.

Provi

**Saviour Sciberras** xehed li Nazzareno Fenech kien kera l-garage lill certa persuna biex idahhal il-karozza, u wara dana, kien ghamel ftehim gdid ma’ Jason Vella ukoll bhala garage ghall-karozza. Wara rrizultalu li dan Vella kien qed juza l-garage bhala store ghall-attivita’ tieghu ta’ grocer ghalhekk ipprezentaw ittra ufficjali biex jitterminaw il-lokazzjoni. In kontroezami wiegeb li qabel ma saret il-bankina, kien hemm rampa ghall-garage.
**L-intimat** xehed li kien kera l-post fis 16 ta’ Frar 1998 minghand Nazzareno Fenech. Hu ghandu hanut tal-

grocer li qieghed faccata tal-garage li hu kera. Hu kellu bzonn dana l-post biex jahzen il-kaxxex tal-luminata li kien ibiegh mill-hanut. Hu ma kienx kera il-garage ghall-karozza u fil-fatt lanqas kien hemm rampa u l-post hu zghir. Il-post qabel kien mikri lill Franz Agius u meta dana kien se jirrilaxxja l-post, dan kien laqqqhu mas-sid. Fenech kien krielu bla ebda diffikolta' u qallu biex izommu kemm irid. Il-kera gie fissat ghal Lm 80 fis-sena. Wara li miet Nazzreno Fenech hallas il-kera lill xi uhud mir-rikorrenti

**Franz Agius** xehed li kien jikri dana l-garage qabel l-intimat, u kien idahhal l-ghodda li biha kien jahdem, go fih. Hu qatt ma uzah biex idahhal karozza. Hu kien laqqa' lill intimat mas-sid.  L-intimat kien kera l-garage biex izomm l-affarijiet tal-hanut go fih u setgha izommu kemm irid.

**Tikkunsidra**

Illi mhux kontestat li meta Franz Agius spicca mill-kirja tal-garage, Fortunato Fenech ghamel kirja gdida lill Jason Vella ta' l-istess garage, b'kondizzjonijiet godda. Illi dana l-ftehim gdid sar fis 16 ta' Frar 1998.

Illi l-kirja ma Jason Vella ghalhekk saret taht dak li tipprovvdi l-Ligi l-gdida li temenda l-kiri ta' djar.

Skond l-artikolu 46 ta' l-Att XXX1 tan 1995 id-disposizzjoni ta' l-Ordinanza li tirregola l-tigdid tal Kiri ta' bini Kap 69 ma tapplikax ghall-kiri ta' xi fond (any premesis) li jsir fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dika d-data.

Illi ghalhekk kirjiet li jsiru wara dika d-data huma regolati mill-Kodici Civili. Fejn hemm terminu stabbilit, meta jispicca dak it-terminu, l-kirja awtomatikament tigi terminata, mentri meta t-terminu mhux stabbilit, bhala huwa dana l-kaz kif qed jissottometti l-intimat, japplika l-artikolu 1532A tal-Kap 16.  Dan jipprovvdi li:
"Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin:

(*a*) il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena; ghal xahar, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum".

Ghalhekk meta t-terminu ma' jigiex stabiliti trid tigi segwita l-procedura li hemm prevvista fl-artikolu 1568 li jghid:

"Izda, ghal dak li hu bini, meta z-zmien tal-kiri hu prezunt kif jinghad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiccax bl-eghluq taz-zmien kemm-il darba sid il-kera ma jaghtix avviz lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iz-zmien prezunt tal-kiri hu ghal sena, jew hmistax-il gurnata qabel, jekk dan iz-zmien hu ghal anqas minn sena".

Fil-kaz in ezami l-kera kienet tithallas bis-sena, u saret ittra wfficjali fl 4 ta' Dicembru 2006 ghall iskadenza li kienet se taghlaq fil 15 ta' Frar 2007 cjoe fit-terminu stabbilit fil-ligi.

Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li l-lokazzjoni gie terminata skond il-ligi u t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi milqugha.

**Decizjoni**

Ghal dawn il-motivi;
Il-Qorti tiddeciedi;
Billi tilqa t-talbiet tar-rikorrenti;
Tiddikjara illi l-lokazzjoni tal-garage bin-numru disgha (9), Stivala Street, Mosta skadiet;
Tiddikjara konsegwentement illi l-intimat qed jiddetjeni l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;
Taghti lill-intimat xahar zmien improrogabbili sabiex jivvaka mill-imsemmi fond.
Bl-ispejjez kontra tieghu.

**< Sentenza Finali >**

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