



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta tas-16 ta' Frar, 2009

Avviz Numru. 469/1996/1

**Victor Peralta, Joan Cassar Torregiani, Edward
Cassar
Torregiani u Alice Cassar Torregiani bhala
mandatarja
tal-assenti bintha Juliet mart Roland Confort**

Vs

**Maria armla minn Anthony Curmi, Jean Curmi ,
Maria Theresa mart John Pisani u Joseph Curmi**

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati li jizgumbraw mill-garage parti indiviza minnu 62, Main Street, San Giljan proprjeta tal-atturi, fi zmien qasir u perentorju li jigi lill-konvenuti ffissat, prevja d-dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-kirja billi kien hemm vjolazzjoni ta' kondizzjoni ta l-lokazzjoni; cioe li din kienet limitata biex titqieghead karozza biss, mentri tpoggew oggetti ohra li

minnhom “Windsurfers” baqghu ma tnehhewx minkejja l-oggezzjoni tal-atturi in kontravvenzjoni tal-ftehm originali.

Ghal fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizzju tal-fond hu ta' Lm24 fis-sena.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittri legali tat-30 ta' April 1994, tat-12 ta' Settembru 1994, u l-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenuti (fol 2 tal-atti) u li biha eccepew bir-rispett:

1. Illi l-eccipjenti jidditjienu l-fond lilhom mikri b'titolu ta' rilokazzjoni u ghalhekk din il-Qorti m'ghandhiex giurisdizzjoni ghat-talba attrici, izda ta' kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservazzjoni tal-gudizzju.
2. Illi subordinament, minghajr pregudizzju tas-suespost, ma hemm ebda vjolazzjoni sostanzjali u ta' importanza fil-kondizzjonijiet tal-kirja.
3. Illi fi kwalunkwe kaz l-atturi u l-precedenti sidien li minn ghandhom wirtu l-fond in kwistjoni, kienu dejjem pjenament konxji ghal fatti in kwistjoni.
4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess konvenut, kif guramentata minn Maria Curmi (fol 2 u fol 3 ibid) u li biha esponew bir-rispett:

1. L-eccipjenti ilhom snin kbar jikru parti mill-fond in kwistjoni f'Main Street, San Giljan, u l-lum qeghdin fi stat ta' rilokazzjoni kontinwa tant li meta fis-sena 1989 l-atturi kienu sejr in jizviluppaw id-dar f'Main Street kien sar rangament fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona fis-16 ta' Ottubru, 1989 (Kopja annessa) bejn il-kontendenti.
2. Illi minn dejjem l-eccipjenti ghamlu l-istess uzu dejjem mill-istess parti tal-garage in kwistjoni li ghalih l-eccipjenti ghandhom anke c-cavetta ta' barra. Dan kien anke fi zmien meta l-eccipjenti jew ahjar s-sur Anthony

Curmi, r-ragel tal-konvenuta kien jikri minghand is-sinjura Emily Borg Olivier.

Rat ukoll l-anness dokument markat "X" (fol 4 sa fol 6 ibid).

Rat l-atti kollha tal-kawza speċjalment dak verbalizzat a fol 74 tal-atti u n-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi a fol 75 et seq ibid u r-risposta relattiva tal-konvenuti.

Ikkunsidrat

Illi in rigward l-ewwel (1) eccezzjoni sottomessa mill-konvenuti, din giet deciza, finalment, mill-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza in atti moghtija fit-8 ta' Gunju 2005. Kif jidher mid-'decide' f'din is-sentenza, din il-Qorti giet dikjarata bhala dik kompetenti sabiex tiehu konjizzjoni ta' dan il-kaz u ghalhekk l-atti jew rinvjati lura lil din il-Qorti għall-konsiderazzjoni u decisjoni tal-meritu u tal-eccezzjonijiet l-oħra sollevati.

Ikkunsidrat

Illi in rigward il-meritu, l-atturi qed jitolbu x-xoljiment tal-ftehim lokatizju vigenti bejn il-partijiet fuq il-post in kwistjoni u dan minhabba l-allegat ksur ta' wahda mill-kondizzjonijiet tal-istess kirja u dwar dan il-punt jew prodotti s-segwenti provi:-

a) L-attur, Victor Peralta, permezz ta' 'affidavit' sottomess minnu (fol 22 et seq ibid) u in kontroesami a fol 51 et seq ibid xehed illi ohtu, Emily Borg Olivier kienet kriet il-'garage' in kwistjoni lil 'ta' Curmi" biex go fih titpogga u tinzamm il-karozza taghom biss. Difatti x-xhud kien jaf illi l-istess ohtu, ormai mejta kienet oggezzjonat meta l-konvenuti kienu poggew oggetti oħra bhal ghamara, fl-istess 'garage' u sussegwentement dawn l-oggetti kienu tnehhew. Ix-xhud kompla billi qal illi wara li mietet ohtu, hu kien induna illi l-konvenuti kienu qed juzaw il-post sabiex jahznu diversi oggetti kif elenkati fl-istess xhieda u kif murija fuq ir-ritratti annessi ma' dawn l-atti a fol 27B. Minhabba din is-sitwazzjoni ix-xhud ma komplix

jaccetta l-kera. Inoltre Marija Curmi, wara li kellimha x-xhud, kienet nehhiet “xi affarijiet zgħar” izda bil-magħor parti tagħhom jibqgħu fl-istess post u filfatt xi affarijiet kienu għadhom fil-post wara li nbdiet din il-kawza. L-istess xhud irriefera għal ftehim esebit in atti mill-istess konvenuti a fol 4 et seq ibid u sostna li dan id-dokument jikkonferma “... li l-kirja kienet għal karozza wahda biss u xejn aktar” u “ Dan il-kuntratt jammonta għall-ammissjoni ta parti tal-konvenuti li l-kirja kienet għal karozza wahda biss” u mhux għall-iskop li għalih kien qed jintuza mill-konvenuti “... li fih ippoggu kull ma riedu”. Fl-aħhar tal-‘affidavit’ ix-xhud sostna li “... illum il-‘garage’ m’għandhomx bzonn u għar-raguni hemm specifika minnu (ara ukoll ix-xhieda b’affidavit ta’ Edward Cassar Torreggiani, l-attrici a fol 26 et seq ibid kif ukoll il-kontro ezami ta’ dan a fol 72 et seq ibid).

In kontro ezami, l-istess xhud semma’ illi oħtu u Emily Borg Olivier kellha ukoll cavetta tal-post in kwistjoni, u dan oltre l-inkwilina, Maria Curmi li mietet ukoll. Inoltre hu qal ukoll illi “l-persuni l-oħra” kienu dahl u fl-istess post, bil-kunsens ta’ oħtu stess. Pero dan kien jgħri “... zmien ilu hafna”

Ikkunsidrat

Illi il-konvenut, Josef Curmi, residenti fiz-Zurrieq (ara l-‘affidavit’ a fol 56 et seq ibid u l-kontro ezami a fol 70 et seq ibid) beda billi, qal li l-post in esami kien mikri lill-genituri tiegħu, issa mejt in, u presentement hu detenut minnu u minn hutu “... bħala garaxx u għall-skopjiet u bzonnijiet tagħna”. Dwar il-kirja originali, din ma kienitx saret bi skrittura jew bil-miktub izda kien jaf illi l-post kien jintuza mill-genituri tiegħu u, presentement, jintuza minnu u minn hutu u fih hemm karozza bin-numru IAP 935. Fil-passat l-istess post kien jintuza ukoll minn terzi persuni “... u ma kienx eskusivament mikri lilna”. Difatti x-xhud jsostni illi dawk l-oġġetti li kien jiddaħħlu fil-post ma kienux tiegħu jew ta’ hutu izda “... ta’ dawn it-terzi persuni” u “... jiena ... lanqas ma naf minn huma”. L-istess xhud, dwar dan qal “Jiena nahlef li missieri u ommi kif ukoll jiena u huti dejjem uzajna dan il-post bħala garaxx u bħala garaxx

ghalina personali “hlief li, fih, kien jinzamm “windsurfer” biss, appartenenti lil huh Jean.

In kontroezami, x-xhud rega' sostna li dawk it-terzi persuni li hu semma', fosthom wiehed Ingliz ma kienx jaf minn huma. Pero qal ukoll, illi meta l-bieb tal-post kien inbidel madwar erba' hames snin qabel (cjoe fl-2004) il-bieb ma baqax jissakkar b'muftieh izda b'cavetta u dawk it-terzi persuni kienu juzaw fil-post meta kien ghad hemm l-uzu ta' miftieh. Difatti “ minn meta inbidel il-bieb, ma jidhirliex li dawn it-terzi persuni ... komplew juzaw il-garaxx'. Hu kompla jiccara dan il-punt billi qal illi “... illi tmien snin li ma nara lil xi haddiehor jidhol u juza dan il-garaxx”. Dwar l-oggetti murija fil-post skond ir-ritratti a fol 27B tal-atti, hu sostna li dawn kienu tpoggew fil-post meta kien ghad hemm il-bieb li jissakkar b'muftieh u qal illi fost l-oggetti murija kien hemm biss il-karozza u 'windsurfer' li kienu tal-konvenuti.

Ikkunsidrat

Illi konsiderati il-provi kif esposti kif ukoll in-noti rispettivi tal-partijiet, gja imsemmija ma hemm ebda dubbju illi kif risultanti anke millftehim anness mal-atti mill-konvenuti a fol 4 sa fol 6 u markat “Dok X”, il-post in kwistjoni kien inkera lill-genituri tal-konvenuti presenti eskklusivament sabiex jintuza minnhom bhala “garage” u fih tinzamm il-karozza taghhom biss.

Illi inoltre ma hemm ebda dubbju illi fl-istess 'garage' kien qed jinzamm ukoll, l-oggetti murija fuq ir-ritratti dawn esebiti a fol 27 B tal-atti, liema ritratti ittiedu minn Edward Cassar Torreggiani qabel ma nbdiet din il-kawza. Dwar dawn l-oggetti, l-konvenut Josef Curmi, jghid li kienu jappartjenu lil “terzi persuni” li, pero', ma gewx identifikati minnu u wiehed jista' jghid, baqghu fantasmi.

Ili dwar l-istess oggetti, li tnehhew kwazi kollha fil-mori ta' din il-kawza u dan avolja minn meta nbidel il-bieb tal-istess 'garage', l-istess Josef Curmi xehed illi l-ebda 'terza persuna' ma kellha access ghalih, ghandu jigi notat illi ma hemm ebda accenn ghall-allegazzjoni illi l-oggetti in

kwistoni kienu jappartjenu lil “terzi persuni” u li tpoggew hemm bil-kunsens car tal-atturi. Ghalhekk din l-allegazzjoni ser tigi skartata peress li nieqsa minn xi prova li a bazi taghha tista’ tigi milqugha fuq bazi ta’ probabilita.

Ikkunsidrat

Illi, hawnhekk, ghandu jigi notat l-artikolu 1570 tal-Kodici Civili li jittratta dwar meta wahda mill-partijiet tonqos mill-ftehim u jirrevoka dak li jista’ jigri meta ma jkunx hemm kondizzjoni rizoluttiva espressament miftehma. F’dan il-kaz meta wahda mill-partijiet tonqos milli tesegiwxxi l-obbligazzjoni taghha, il-parti l-ohra tista’ taghzel jew li iggieghel lill-kontro parti li tesegwixxi l-obbligazzjoni jew li taghmel talba ghax-xoljiment tal-ftehim ta’ kiri, Fil-kaz in desamina, irrisulta li l-inkwilin ma ottemprawx ruhhom mal-kondizzjoni illi fil-post tinzamm, biss u ad eskusjoni ta’ kull oggett iehor, kaorzza wahda biss izda filfatt kienu jinzammu fih, kwantita pjuttost konsiderevoli ta’ oggetti ohrajn. Dan il-fatt, fil-fehma tal-Qorti, jammonta effettivament ghal vjolazzjoni tal-ftehim bejn il-partijiet u b’hekk l-atturi setghu jesercitaw l-ghazla disponibbli ghalihom billi talbu x-xoljiment tal-istess ftehim, liema xoljiment hu, f’dan il-kaz gustifikat kemm fuq bazi tal-fatti kemm fuq bazi legali.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti, waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet tal-attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex sad-9 ta’ Marzu 2009, jizbombraw mill-‘garage’ parti indiviza minnu, bin-numru 62 f’Main Street, San Giljan wara li jigi dikjarat ix-xoljiment tal-kirja billi kien hemm vjolazzjoni ta’ kondizzjoni tal-lokazzjoni cjoe li din kienet limitata biex titqieghead karozza biss mentri tpoggew oggetti ohra li minnhom ‘windsurfers’ baqgu ma tnehhewx minkejja l-oggezzjoni tal-atturi in kontravenzjoni tal-ftehim originali.

In rigward l-ispejjes inklusi dawk tal-ittri legali tat-30 ta’ April 1994 u tat-12 ta’ Settembru 1994, dawn jithallsu mill-istess konvenuti.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----