



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

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

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2009

Avviz Numru. 354/2005

Mary Stella Wilson (ID 521220M)

Vs

Rosalie Rivett

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attrici talbet sabiex il-konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannata li tizgombra mill-fond 51 Norfolk Street, Sliema fi zmien qasir u perentorju illi ghandu jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti stante illi qieghda tiddetjeni l-imsemmi fond minghajr l-ebda titolu validu skond il-ligi.

Ghal finijiet tal-kompetenza, jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond 'de quo' ma jeccedix dak ta' Lm1,000.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tat-18 ta' April 2005 kontra l-konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenuta (ID 348447M) a fol 4 ibid u li biha esponiet bil-qima:-

Illi l-esponenti tghix fil-fond 51, Norfolk Street, Sliema u ilha tghix f'dan l-indirizz ghal zmien twil flimkien ma' omma, illum mejta;

Illi l-esponenti ghandha kull dritt tibqa tirisjedi fil-post stante li din hija r-residenza taghha u m'ghandha l-ebda residenza ohra fejn tghix;

Illi l-esponenti dejjem hallset il-kirjiet kollha dovuti, fejn l-ahhar zewg kirjiet gew depozitati l-Qorti, kopji tar-ricevuti annessi man-nota ta' eccezzjonijiet u mmarkati Dok A u Dok B.

Salv eccezzjonijet ohra.

Bl-ispejjes kontra l-atturi.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi f'dan il-kaz, fejn il-provi gew invertiti minhabba n-natura tal-eccezzjonijiet kif sottomessi mill-konvenuta din (fol 14 u fol 24 et seq ibid) xehdet illi permezz ta' att pubbliku esebit in atti u datat it-21 ta' Gunju 1966 (a fol 28, fol 35 u fol 72 et seq ibid). Giovanni Micallef missier l-attrici kien ittrasferixxa b'titolu ta' sub cens temporaneu l-post in kwistjoni lil missier il-konvenuta, Lawrence Dato. L-istess subenfitewsi kien ghal perjodu ta' sbatax-il (17) il-sena' mid-data tal-kuntratt bid-dritt ta' preferenza favur is-subenfitewta fuq offerti barranin. Meta skada l-perjodu ta' sub enfitewsi fl-1983, it-titolu gie konvertit f'wiehed ta' kera, presumibilment a bazi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta'

Malta. In rigward il-genituri tal-konvenuti, il-missier imsemmi kien miet fl-1982 waqt li l-omm kienet mietet fl-2005. Fl-ahhar snin ta' hajjet ommha, il-konvenuta, mizzewga, kienet tirresjedi '... tista' tghid kulljum' fil-post in kwistjoni ma' ommha. Pero hi ziedet tghid ukoll, illi minhabba x-xoghol taghha u sabiex tara t-tfal taghha hi ssiefer b'mod regolari. Hi ssostni illi matul l-ahhar snin ir-residenza 'regolari, ordinarja' taghha hu l-istess post specifikat fl-avviz.

Illi in sostenn ta' dan hi pproduciat lil diversi xhieda ossija Ronald Pugliesevich (fol 18 et seq ibid) li semma' li l-konvenuta, mizzewga tahdem barra minn Malta u kull darba li tigi f'Malta tirresjedi fil-post in kwistjoni, Mary Rose Azzopardi (fol 20 ibid) li xehdet dwar ir-residenza tal-konvenuta fl-istess post.

Ikkunsidrat

Illi l-attrici permezz ta' 'affidavit' sottomess minnha (fol 40 u fol 41 ibid) u kontroesami a fol 107 et seq ibid) wara li semmiet illi kienet '.. irrangajt ma' Lawrence Dato li jhallas fi(s)-sena' Lm140, sostniet illi avolja hi stess tirrisjedi ftit metri l-bogħod mill-post inkwistjoni, ' Lill-konvenuta qatt u qatt ma rajt lill-wiccha'. Difatti omm il-konvenuta kienet tghidilha illi hi kellha tifla (il-konvenuta) mizzewga u toqghod fl-Ingilterra. Inoltre meta kienet tmur għand omm il-konvenuta sabiex tithallas il-kera din kienet tkun dejjem wahedha. Ix-xhud kompliet taccetta il-kera sakemm saret taf illi omm il-konvenuta kienet mietet. Difatti għal darbten, darba minn hu l-konvenuta, Patrick u darb'ohra mill-istess konvenuta, kienet giet offerta l-kera, permezz ta' 'cheque' izda hi ma kienetx accettata u talbet lura c-cwieviet tal-post. Dwar il-post in kwisjtoni, hi qalet li dan kien fi stat ta' abbandun. Inoltre pproduciat provi konsistenti f'dokumenti (a fol 50 sa fol 64) sabiex turi li l-konvenuta hi mizzewga bi tfal u hi residenti fl-Ingilterra kif ukoll 'affidavits' ta' Francesco Micallef (fol 93 ibid), ta' Victor Sammut (fol 94) u kontro esami ta' dan (a fol 102 ibid) u ta' Giovanna ossija Jeanette Caligari (a fol 95 u fol 96 ibid).

Ikkunsidrat

Illi mill-premess jidher li l-konvenuta qed issostni li qed tiddetjeni l-post in kwistjoni b'titolu ta' kera a bazi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta specifikatament l-artikolu 12(2).

Illi f'dan l-artikolu jinghad illi f'kaz ta' post ta' abitazzjoni moghti b'cens jew subcens qabel il-21 ta' Gunju 1979 u ghal perjodu ta' inqas min tletin sena' (bhal f'dan il-kaz) l-enfitewta jew subenfitewta, meta jiskadi, l-perjodu msemmi, u f'kaz li hu cittadin ta' Malta u kien jokkupa l-istess post bhala r-residenza ordinarja tieghu, ghandu l-jedd li jkompli jokkupa l-istess post b'titolu ta' kera. Difatti f'dan il-kaz, omm il-konvenuta komplet tokkupa l-stess post sakemm mietet, b'titolu ta' kera, kif stabbilit fl-istess artikolu.

Ili, ghalhekk, jrid jigi deciz jekk il-konvenuta tistax tivvanta tali titolu, hekk konvertit f'dan il-kaz.

Illi mill-istess provi kif hawn fuq esposti gew stabbiliti u irrisultaw is-segwenti fatti:-

a) Ma tantx jidher illi, meta mietet ommha u anke qabel, il-konvenuta kienet qed tirresjedi ma' ommha bhala r-residenza ordinarja taghha. Difatti l-konvenuta tirresjedi 'de facto' fl-Ingilterra u meta tigi Malta presumibilment ghal vakanzi tuza l-istess post. Ghalhekk il-konvenuta ma tistax tippretendi li ghandha tkun protetta taht l-artikolu hawn fuq citat.

b) Inoltre ssemma diversi drabi illi l-konvenuta hi mizzewga. Dwar dan il-post l-istess Kapitolu citat, fl-artikolu citat taht id-definizzjoni ta' 'tenant' ossija 'kerrej' protett, jsemmi specifikatament fil-proviso illi " 'tenant' (ghall-iskop tal-artikolu 12 citat) shall not include any of the persons under paragraph (b) or (c) of this definition but shall include instead the children, and any brother or sister of the tenant who are not married...". Jidher car illi anke a bazi ta' dan, il-konvenuta, li hi mizzewga ma tistax tghid illi tista' tigi konsiderata bhala inkwilina protetta.

Ikkunsidrat

Illi, ghalhekk, l-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenuta ghandhom jigu respinti waqt li jigi dikjarat illi hi ma tgawdi l-ebda protezzjoni taht il-kapitolu citat u b'hekk ma' ghadhiex titolu ta' kera jew xi titolu validu skond il-ligi.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' it-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuta li qed tokkupa l-imsemmi post minghajr titolu validu fil-ligi, sabiex tizgombra mill-fond 51, Norfolk Street, Sliema u dan sat-30 ta' Novembru 2009. In rigward l-ispejjes inkluzi dak tal-ittra interpellatorja tat-18 ta' April 2005 dawn ghandhom jithallsu mill-istess konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----