MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-12 ta' April, 2010

Citazzjoni Numru. 974/2008

Francis Abela

-vs-

Mark Anthony Cachia, u Maryanne Cachia

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ippreżentat fit-30 ta' Settembru 2008 li permezz tiegħu l-attur ppremetta:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 ta' Awissu 1989, li kopja tiegħu tinsab hawn annessa, esebita u mmarkata bħala Dok. A, omm l-esponenti, Theresa Abela, kienet taf b'lokazzjoni il-fond dekontrollat bl-isem 'Loreta House', 38, Triq Castaldi Zabbar, lill-intimat Mark Anthony Cachia, li dak iż-żmien kien għadu mhux miżżewweġ;

2. Illi sussegwentement, l-intimat Mark Anthony Cachia żżewweġ lill-intimata Maryanne Cachia, fl-1 ta' Ottubru 1989 u huma marru jirrisjedu ġewwa l-fond *de quo*;

3. Illi l-intimati sseparaw legalment permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciriha, datat 12 ta' Novembru 1996, li permezz tiegħu, id-dritt ta' inkwilinat fil-fond *de quo* ġie assenjat esklussivament lill-intimat Mark Anthony Cachia, b'dan illi l-intimata Maryanne Cachia żammet id-dritt illi tibqa' tabita fl-istess fond sakemm issib akkomodazzjoni alternattiva, u dan skond kif jirriżulta mill-imsemmi kuntratt li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa, esebita u mmarkata bħala Dok. B;

4. Illi llum l-esponenti huwa l-uniku proprjetarju tal-fond *de quo*, liema proprjeta' ġiet għandu mill-wirt tal-ġenituri tiegħu, skond kif jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

5. Illi sussegwentement, l-esponenti kkonkluda skrittura privata ma' l-intimat Mark Anthony Cachia, datata 4 ta' Marzu 2004, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa, esebita u mmarkata bħala Dok. C, u li permezz tagħha l-esponenti ta taħt titolu ta' lokazzjoni lill-imsemmi intimat, il-fond *de quo*, u dan taħt it-termini u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija, inkluż versu l-ħlas tal-kera ta' sittin Lira Maltin (Lm60.00) jew €139.76, kull sitt xhur jitħallsu bil-quddiem;

6. Illi in vista tal-fatt illi l-iskrittura privata *de quo* ma tipprovdi għal ebda terminu espress għall-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni, it-terminu ta' l-istess lokazzjoni għandu jiġi kkalkulat għaz-zmien li għalih hu meqjus il-kera, u fil-fatt, skond il-Klawsola Numru 1 ta' l-iskrittura ta' l-4 ta' Marzu 2004, il-kera miftiehem bejn il-partijiet huwa ta' sittin Lira Maltin (Lm60.00) jew €139.76 pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

7. Illi wara l-ħlas li sar fl-4 ta' Marzu 2004, l-esponenti baqa' ma aċċetta l-ebda ħlas ieħor ta' kera riferibbilment għall-fond *de quo*;

8. Illi jirriżulta illi l-intimata Maru Anne Cachia baqgħet tabita ġewwa l-fond *de quo* meta hija ma għandha l-ebda titolu validu fil-Liġi sabiex tagħmel dan, in vista tal-fatt, *inter alia*, illi hi qatt ma ngħatat l-ebda titolu fuq il-find in kwistjoni;

9. Illi l-esponenti ta avviż lill-intimat Mark Anthony Cachia permezz ta' ittra legali datata 18 ta' Marzu 2008, illi l-kirja kienet se tiġi tterminata fit-3 ta' Settembru 2008, skond il-liġi, ċioe' fl-egħluq tal-aħħar skadenza u, minkejja illi ż-żewġ intimati ġew interpellati sabiex jirrilaxxaw il-pussess ta' u jiżgumbraw mill-fond *de quo* permezz ta' ittra reġistrata datata 4 ta' Settembru 2008, liema ittra ġiet notifikata lilhom fil-5 ta' Settembru 2008, huma baqgħu inadempjenti. Kopja ta' dawn l-ittri qed jinsabu hawn annessi, esebiti u mmarkati bħala Dok. D u Dok. E, rispettivament.

10. Illi minkejja t-terminazzjoni tal-kirja u d-debitu kongedo mogħti kif fuq premess, u minkejja l-fatt illi l-intimata Maryanne Cachia ma għandha l-ebda titolu validu fil-liġi sabeix tokkupa l-fond *de quo*, l-intimati baqgħu jokkupaw il-fond *de quo*, u dan mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

11. Illi dawn il-fatti huwa a diretta konoxxenza tal-esponenti.

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex dina l-Qorti ma għandhiex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni oħra neċessarja skond il-Liġi, tiddikjara illi l-lokazzjoni mertu tal-kuntratt datat 4 ta' Marzu 2004, konkluż bejn ir-rikorrenti Francis Abela u l-intimat Mark Anthony Cachia, skadiet b'effett mit-3 ta' Settembru 2008 u / jew li l-istess lokazzjoni ġiet itterminata;

2. Tiddikjara illi l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond bl-isem 'Loreta House', 38 Triq Castaldi, Zabbar mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi;

3. Tordna għalhekk lill-intimati illi jitilqu u jiżgombraw mill-imsemmi fond f'terminu qasir u perentorju li jiġi ffissat għal dan l-iskop;

4. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fin-nuqqas, huwa jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi skond il-Liġi, a spejjeż tal-intimati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ippreżentata fis-17 ta' April 2009, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħudin bl-ispejjeż kontrih.

2. Illi *di piu'*, u mingħajr preġudizzju filwaqt li jeżistu provi li s-sid aġixxa b'mod abbusiv u skorrett fil-konfront ta' l-esponenti, l-istess konvenuti għandhom jivvantaw titolu ta' kera liema ħaġa ser tiġi ppruvata fil-mori tal-kawża.

Salv risposta ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta' Frar 2010 illi permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-attur qed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huwa qed jgħid li l-konvenuta ma għandha ebda titolu biex toqgħod fih.

Il-konvenuti qed jeċċepixxu illi l-azzjoni attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u li f'kull każ għandhom titolu ta' lokazzjoni.

Dwar il-fatti ma tantx hemm wieħed x'jissofferma fit-tul. Il-konvenut kien kera l-fond in kwistjoni mingħand omm l-attur fl-1989; ftit xhur wara huwa żżewweġ lill-konvenuta. Fl-1996 il-konvenuti sseparaw u filwaqt li l-konvenut żamm għalih id-dritt tal-inkwilinat tal-fond, ġie miftiehem illi l-konvenuta tibqa tgħix fih *sakemm issib akkomodazzjoni alternattiva.* Għal xi raġuni l-attur u l-konvenut reġgħu ffirmaw skrittura oħra fl-2004 fejn il-fond reġa' nkera lill-konvenut. Fl-2008 wara li l-attur (li kien akkwista l-fond permezz ta' att ta' diviżjoni fl-2001) interpella lill-konvenuti biex joħorġu mill-fond, u istitwixxa l-kawza.

Il-Qorti wara li semgħet il-provi jidhrilha li sfortunatament il-konvenuta ġiet żgwidata mill-bidu, u ċioe' minn meta saret is-separazzjoni bejnha u l-konvenut. Dan tal-aħħar ma pparteċipa xejn fil-kawża għaliex milli jidher m'għandu ebda interess ladarba ma għadux joqgħod fil-fond. Il-Qorti ma tifhimx lanqas għaliex saret skrittura oħra mill-ġdid fl-2004 għaliex dan kien jaġevola biss lill-attur; il-konvenut kien għadu protett *prima facie* mill-kirja tal-1989. Huwa ċar għalhekk li l-iskop tiegħu kien li jkollu kirja ġdida (ossija saret wara l-1995) biex ikun faċli għalih illi jirriprendi l-fond. Il-konvenut mill-ġdid ma kienx jinteressah minn dan għaliex ma kienx għadu joqgħod fil-fond u b'dan il-mod ħalla skoperta lil martu u lil uliedu.

Dan kollu pero' ma jibdilx il-fatt li l-konvenut ma setax jassenja lill-konvenuta ebda dritt li ma kellux meta ppermettilha tgħix fil-fond sakemm issib post ieħor fejn toqgħod. Dan għaliex anke jekk kien huwa stess kopert mill-Kap. 69, din il-protezzjoni ma kinitx tgħaddi fuq martu ladarba huwa kien se jitlaq mid-dar. Għall-attur dan il-

kuntratt kien *res inter alios acta* li ma setax jaffetwa d-drittijiet tiegħu.

Il-konvenuta għalhekk ma għandha ebda titolu ta' lokazzjoni għaliex anke l-istess kuntratt ta' separazzjoni ma jgħid dan.

L-unika difiża possibbli fil-fehma tal-Qorti, li jista' jkollha l-konvenuta, huwa dak li għandha titolu ta' komodat; għalkemm hija ma hijiex qed teċċepixxi dan espliċitament. Madankollu billi qed teċċepixxi illi l-azzjoni hija nfondata l-Qorti tħoss li għandha tinvestiga din il-possibilta'. Il-komodat huwa kuntratt u kif definit bl-artikolu 1824 tal-Kodiċi Ċivili *bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra biex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċeviha li jrodd il-ħaġa nnifisha.* Il-Qorti jidhrilha li pero' li din id-difiża hija dijametrikalment opposta għad-difiża illi hija speċifikat, u ċioe' illi hija għandha titolu ta' lokazzjoni billi filwaqt li l-lokazzjoni tipprospetta l-ħlas tal-korrispettiv ossija l-kera, fil-każ ta' komodat il-persuna illi tagħti l-oġġetti għall-użu ma tirċievi ebda ħlas jew kumpens – ara s-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **"Avukat Philip Attard Montalto vs Toni Magri"** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Jannar 1985.

Ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem *'bla titolu'* espressa f'att ġudizzarju promotur, *kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attur.*

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u għalhekk tilqa'

t-talbiet kollha tagħhom, u għall-fini tat-tielet talba tipprefiġġi, fiċ-ċirkostanzi, terminu ta' sitt xhur,

Spejjeż tal-kawża għar-raġunijiet espressi, ikunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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