MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 994/2008

Catherine u Grazio konjuġi Ebejer

-vs-

Ivan Gerald Vella; u b'digriet tas-6 ta' Mejju 2009 ġiet kjamata fil-kawża Charmaine Vella

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fit-2 ta' Ottubru 2008 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi bi skrittura tad-29 ta' Mejju 1996 – annessa u mmarkata Dok A – l-esponenti kkonċedew b'titolu ta' lokazzjoni l-ħanut bla numru *sottopost* għall-meżżanin Sononplatz, Triq Nazju Falzon, Msida lill-intimat bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati.

Illi b'ittra tal-14 ta' Jannar 2008 annessa u mmarkata Dok B – l-intimat ġie avżat li l-kirja ma kienetx ser tiġġedded wara l-iskadenza – 1 ta' Jannar 2008 sat-30 ta' Ġunju 2008, ċjoe' b'effett mill-1 ta' Lulju 2008.

Illi *nonostante* ittra uffiċjali tal-14 ta' Lulju 2008 – Dok C annessa debitament lilu notifikata, l-intimat baqa' inadempjanti.

Illi wra li ġie regolament konġedat l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond wara l-1 ta' Lulju, 2008 li abbusiva u llegali – billi qed jokkupa mingħajr l-ebda titlu validu fil-liġi billi l-kirja ġiet terminata.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li *in vista* tal-premess dina l-Qorti:

1. Tiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-ħanut bla numru *sottopost* għall-meżżanin Sanonplatz, Triq Nazju Falzon, Msida, bla ebda titolu validu fil-liġi.

2. Tikkundanna lill-intimat, li fi żmien qasir u perentorju, li jiġi lilu prefiss jiżgombra mill-istess ħanut, u jħallih liberament disponibbli għall-atturi.

Bl-ispejjeż, inkluzi dawk tal-ittra uffiċjali tal-14 ta' Lulju, 2008, bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni nklużа dik għad-danni għall-okkupazzjoni llegali tal-imsemmi ħanut, mill-1 ta' Lulju 2008 sal-ġurnata tal-konsenja taċ-ċwievet tal-ħanut, lir-rikorrenti.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Ivan Gerald Vella, ppreżentata fis-16 ta' Frar 2009, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi *in linea* preliminari, ukoll għall-fini ta' korrettezza għandha tinġab il-prova li l-attur huwa fil-fatt edott mill-kawża ppreżentata f'ismu *stante* illi fil-passat

huwa rriżulta li ma kienx edott minn azzjonijiet magħmula minn Catherine Ebejer;

2. Illi ulterjorment *in linea* preliminari, l-istanza ppreżentata hija nula u bla effett *in kwantu* bbażata fuq interpellazzjoni għal żgumbrament li saret mill-attriċi f'isimha u f'isem żewġha permezz ta' Ittra Uffiċjali (eżebita mar-rikors ġuramentat bħala Dok A) li hija hi nnifisha nulla u bla effett *stante* illi ma ġietx preżentata direttament minn Catherine u Grazio Ebejer iżda minn Catherine Ebejer f'isimha u għan-nom ta' żewġha – għalhekk minn Catherine Ebejer f'*veste* rappreżentattiva, ħaġa mhux permessa mil-Liġi f'każ meta l-persuna allegatament rappreżentata kienet fil-fatt tinsab Malta;

3. Illi l-ġudizzju kif propost fl-azzjoni ma huwiex integru in kwantu l-esponenti ma huwiex l-uniku inkwilin tal-fond *de quo;*

4. Illi l-intendiment bejn il-partijiet,kif jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, kien kif *del resto* jirriżulta anke mid-diċitura tal-iskrittura relattiva, illi l-kirja tibqa' tiġġedded awtomatikament;

5. Illi l-esponenti fuq il-bażi ta' tali intendiment kontrattwali għamlu investiment sostanzjali fil-fond *de quo* – kif jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża – u f'dan il-kuntest qegħdin iżommu ferm id-drittijiet tagħhom fil-konfront tal-atturi;

6. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jiġi dikjarat illi kif debitament permess, mill-kuntratt relattiv u kif *del resto* mgħarraf lil kontroparti, il-fond *de quo* llum ma huwiex m'għadux okkupat mill-esponenti iżda minn terzi li lilhom ġie sullokat l-istess fond.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' Mejju 2009 li permezz tiegħu ġiet milqugħa t-talba biex tiġi msejħa fil-kawża Charmaine Vella;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-istess Charmaine Vella, ppreżentata fis-12 ta' Ġunju 2009, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi *in linea* preliminari, ukoll għall-fini ta' korrettezza għandha tinġab il-prova li l-attur huwa fil-fatt edott mill-kawża ppreżentata f'ismu *stante* illi fil-passat huwa rriżulta li ma kienx edott minn azzjonijiet magħmula minn Catherine Ebejer;

2. Illi ulterjorment *in linea* preliminari, l-istanza ppreżentata hija nulla u bla effett in kwantu bbażata fuq interpellazzjoni għal żgumbrament li saret mill-attriċi f'isimha u f'isem żewġha permezz ta' Ittra Uffiċjali (eżebita mar-rikors ġuramentat bħala Dok A) li hija hi nnifisha nulla u bla effett *stante* illi ma ġietx preżentata direttament minn Catherine u Grazio Ebejer iżda minn Catherine Ebejer f'isimha u għan-nom ta' żewġha – għalhekk minn Catherine Ebejer f'*veste* rappreżentattiva, ħaġa mhux permessa mil-Liġi f'każ meta l-persuna allegatament rappreżentata kienet fil-fatt tinsab Malta;

3. Illi l-intendiment bejn il-partijiet,kif jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, kien kif *del resto* jirriżulta anke mid-diċitura tal-iskrittura relattiva, illi l-kirja tibqa' tiġġedded awtomatikament;

4. Illi l-esponenti fuq il-bażi ta' tali intendiment kontrattwali għamlu investiment sostanzjali fil-fond *de quo* – kif jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża – u f'dan il-kuntest qegħdin iżommu ferm id-drittijiet tagħhom fil-konfront tal-atturi;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi dikjarat illi kif debitament permess, mill-kuntratt relattiv u kif *del resto* mgħarraf lil kontr-oparti, il-fond *de quo* llum ma huwiex m'għadux okkupat mill-esponenti iżda minn terzi li lilhom ġie sullokat l-istess fond.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

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

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut u l-imsejħa fil-kawża mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huma qed jgħidu li l-konvenuti ma għandhom ebda titolu biex jokkupawh billi skadiet il-lokazzjoni msemmija fir-rikors.

Illi l-konvenut u l-imsejħa fil-kawża qegħdin jeċċepixxu fil-mertu li l-iskrittura in kwistjoni tgħid li l-kirja tiġġedded awtomatikament kull sena. Madankollu intavolaw ukoll żewġ eċċezzjonijiet preliminari li huma ta' ċertu portata u jistħoqqilhom attenzjoni partikolari.

Illi l-ewwel eċċezzjoni hija fis-sens li Grazio Ebejer, u ċjoe' l-attur, flimkien ma' martu fil-kawża ma kienx jaf b'dawn il-proċeduri għaliex fil-passat irriżulta li huwa fil-fatt ma kienx edott bi proċeduri ġudizzjarji mibdija minnha. Jirriżulta infatti anke mid-depożizzjoni tal-istess Grazio Ebejer illi l-atturi huma *de facto* separati u hu jgħix għal rasu, pero' jħalliha tiġbor il-kirjiet li għandhom mingħajr ma jitlobha xejn.

Illi l-Qorti jidhrilha illi mid-depożizzjoni msemmija rriżulta ċar li l-attur ma kienx jaf bil-ftuħ ta' din il-kawża u sar jaf biha biss meta rċeva l-inġunzjoni biex jitla' jixhed – huwa tħarrek mill-konvenuti. Għalhekk l-eċċezzjoni msemmija hija fondata iżda dan ċertament fir-rigward tal-attur. Għal raġunijiet li jirriżultaw aktar 'il quddiem il-Qorti mhiex se

tidħol fil-kwistjoni jekk l-attriċi waħeda setgħetx tipproċedi f'kawża simili.

Illi dan għaliex fil-fehma tal-Qorti, anke t-tieni eċċezzjoni hija fondata u f'dan il-każ allura m'hemm ebda mod kif l-attriċi tista' ssalva l-kawża kif proposta. Infatti kif sewwa eċċepew il-konvenut u l-kjamata fil-kawża, l-attriċi li kellha l-obbligu skond l-iskrittura li tinforma tlett xhur qabel lill-kerrejja bl-intenzjoni tagħha li tittermina l-lokazzjoni, għamlet dan permezz ta' ittra uffiċjali li bagħtet f'isimha u f'isem żewġha *ai termini* ta' prokura li hu kien irrilaxxalha xi snin qabel. Jirriżulta pero' li l-attur kien irtiralha din il-prokura (Dok I) u *oltre* dan huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna (*oltre* mill-artikolu 1866 tal-Kodiċi Ċivili) li persuna preżenti f'Malta ma tistax tiġi rappreżentata minn mandatarju – (ara **"Marcelle Borg Grech pro et noe vs Frank Cachia"** (Appell tat-30 ta' Jannar 1989). Għalhekk l-ittra uffiċjali mibgħuta mill-attriċi biex tottompera ruħha ma' dak li ġie miftiehem fl-iskrittura hija nulla u minħabba f'hekk l-azzjoni mibdija sussegwentement saret b'mod intempestiv.

Għal dawn il-mottivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut u tal-imsejħa fil-kawża, u tillibera lill-istess mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjeż tal-kawża a kariku tal-attriċi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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