MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 102/2007

Anne Cordina Costa (ID 241562M)

kontra

Leonardo Farrugia u Jasmine Urry

Il-Qorti :

Rat ir-rikors mahluf prezentat fid-29 ta’ Jannar 2007 li jaqra hekk –

Illi r-rikorrenti tikri minghand il-Kummissarju ta’ l-Artijiet u d-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali l-fond li jinsab Block H, Entrance B/6, Triq Hal-Farrug, Hal-Luqa ;

Illi ghal xi zmien ir-rikorrenti ppermettiet lil Leonardo Farrugia, li kienet inkarigatu jbajjad l-imsemmi fond, anke minhabba c-cirkostanzi partikolari tieghu li jirrisjedi f'dan il-fond minghajr hlas, ghal perjodu qasir ;

Illi l-imsemmi Leonardo Farrugia, mitlub biex johrog mill-imsemmi fond, qieghed jirrifjuta li jaghmel dan. Anzi llum ghadu jokkupah flimkien mal-konvenuta l-ohra Jasmine Urry;

Illi r-rikorrenti talbithom kemm-il darba biex johorgu u jirrilaxxaw il-fond vakanti favur taghha, fejn ghad ghandha l-effetti personali, u dan kien kollu inutli, peress li l-intimati baqghu jinsistu li jkomplu jokkupaw dan il-fond ;

Ghaldaqstant l-esponenti qieghda bil-qima titlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, ghar-ragunijiet fuq premessi-

1. Tiddikjara li l-intimati Leonardo Farrugia u Jasmine Urry qeghdin jokkupaw il-fond Block H, Entrance B/6, Triq Hal-Farrug, Hal-Luqa, minghajr ebda titolu validu fil-ligi ; u

2. Tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombraw mill-imsemmi fond u jirrilaxxawh favur ir-rikorrenti hieles minn kull xorta ta' okkupazzjoni, u fin-nuqqas, li jaghmlu dan li r-rikorrenti tkun tista' tohrog il-mandati ezekuttivi opportuni ghall-izgumbrament taghhom mill-imsemmi fond.

Bl-ispejjez, u bil-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attrici.

Rat ir-risposta mahlufa taz-zewg konvenuti flimkien prezentata fis-26 ta' Frar 2007 li taqra hekk –

1. Illi preliminarjament l-attrici ghandha tindika u tipprova x'titolu validu ghandha skond il-ligi fuq il-fond Block H entrance B/6, Triq Hal-Farrug, Hal-Luqa ;

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond kien mikri minnha stess lill-konvenuti Leonardo Farrugia u Jasmine Urry ghal hamsin lira (Lm50) fix-xahar (Dok A) u ghalhekk jichdu kategorikament li kienu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawza minghajr hlas ;

3. Illi huwa minnu li l-konvenuti bajdu l-fond mertu tal-kawza pero' dan sar a spejjez taghhom bl-iskop li jirrisjedu fih b` kera ta' hamsin lira (Lm50) fix-xahar ;

4. Illi l-konvenut bdew jikru l-fond mertu tal-kawza f'Mejju tas-sena 2005 u ghadu jikrih sal-lum ;

5. Illi fis-sena 2006 skoprew li l-fond mertu tal-kawza hija proprjeta' tal-gvern u huwa amministrat mid-Dipartiment ta' l-Akkomodazzjoni Socjali, liema Dipartiment beda investigazzjonijiet u proceduri sabiex l-attrici ma jkollhiex jedd fuq dan il-post minhabba l-fatt li ilu vakanti ghal zmien twil u ma kienx qed jintuza mill-attrici u b'hekk bla pregudizzju ghall-azzjoni de quo l-konvenuti qed jirrizervaw id-dritt li jiehdu azzjoni diretta kontra l-attrici f'kaz li jsofru danni minhabba xi stat ta' illegalita' li jkunu fihom ;

6. Illi ghalhekk, l-attrici mhix il-legittima kontradittur stante m'ghandha l-ebda jedd validu fil-ligi sabiex titlob l-izgombrament tal-konvenuti mill-fond mertu ta' din il-kawza ;

7. Illi l-attrici, fis-sena 2006 kienet qalet li riedet il-post lura sabiex hi tkun tista' tirrisjedi fih. Pero' meta kriet il-post lill-konvenuti ma kenitx espressament iddikjarat li tista' tiehu lura l-fond sabiex hi tirrisjedi fih ai termini ta' l-Artikolu 1573 tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ;

8. B'rizerva ghal eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjes kollha kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni bil-gurament tal-konvenut Leonardo Farrugia, il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti u l-elenku ta` dokumenti esebiti.

Qieset il-provi li tressqu mill-partijiet.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-attrici li kienet prezentata fit-13 ta` Lulju 2010.

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti li kienet prezentata fil-5 ta` Ottubru 2010.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-5 ta` Ottubru 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza in difett ta` ostakolu ghal-lum.

Rat li ma hemm l-ebda ostakolu sabiex taghti s-sentenza llum.

Ikkunsidrat :

Din hija l-kronaka tal-fatti ta` din il-kawza.

Il-fond Flat 6, Entrance B, Block H, Hal-Farrug, Luqa, huwa propjeta` tal-Gvern.

Fl-4 ta` Marzu 1997, id-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali kera dak il-flat lill-attrici (ara l-kuntratt ta` lokazzjoni Dok VG1 a fol 25). Il-hlas tal-kera isir fid-Dipartiment tal-Artijiet.

Fl-1 ta` Ottubru 2004, id-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali kiteb lid-Dipartiment tal-Artijiet (ara Dok VG2 a fol 27) *to terminate lease and to stop accepting the rent* kif ukoll li *since no requisition order was issued re above mentioned premises you are also asked to carry out an eviction.*

Fl-14 ta` Ottubru 2004, id-Dipartiment tal-Artijiet kiteb lill-attrici fejn avzaha li *ma hix l-intenzjoni tal-Gvern li jgeddidlek il-kera tal-flat 6, Entrance B, Block H, Hal-Farrug, Luqa wara l-31 ta` Dicembru 2004* (ara Dok VG3 a fol 28). Fl-istess ittra, id-Dipartiment ta lill-attrici sal-31 ta` Dicembru 2004 sabiex tnehhi l-affarijiet kollha taghha mill-post u tirritorna c-cwievet.

Ghal din l-ittra, l-attrici wiegbet permezz tal-Av. Raphael Fenech Adami fl-20 ta` Ottubru 2004 (Dok VG4 a fol 29) fejn sostniet li l-fond de quo *jikkostitwixxi r-residenza ordinarja* taghha *u ma ghandha ebda fond alternattiv fejn tmur toqghod.* Fl-istess ittra l-attrici

kkontestat bhala *legalment inammissibbli* l-pretensjoni tad-Dipartiment li l-kirja ma tkunx imgedda wara l-31 ta` Dicembru 2004. L-ahhar kera li hallset l-attrici kien fl-20 ta` Ottubru 2004 li kienet tkopri sal-31 ta` Dicembru 2004. Sa Awissu 2007, l-attrici baqghet tinsisti fuq it-titolu taghha. Infatti l-attrici kitbet permezz ta` l-Av. Toni Abela fejn informat lid-Dipartiment tal-Artijiet li kienet saret din il-kawza.

Permezz ta` ittra tat-28 ta` Frar 2008 (Dok VG1 a fol 59), l-Awtorita` tad-Djar kitbet hekk lid-Dipartiment tal-Artijiet - ... *please note that during an ad hoc committee meeting board members agreed to recognize Ms. Jasmine Urry Identity Card Number 547279M as the new legal tenant of subject premises. I have been directed to inform you that till 31st December 2004 Ms Anna Cordina Costa is responsible for the rent and as from 1st January 2005 till today* (28th February 2008) *Ms. Jasmine Urry is responsible for the rent. This Authority will soon sign a new lease agreement with Ms. Jasmine Urry.*

B`effett mis-6 ta` Marzu 2008, l-Awtorita` tad-Djar tat b`lokazzjoni lil Jasmine Urry il-flat in kwistjoni b`kuntratt ta` kirja li jgib l-istess data (Dok VG2 a fol 60).

Fix-xhieda tieghu, Andrew Gilson mid-Dipartiment tal-Artijiet stqarr li fejn si tratta ta` residenzi, id-decizjoni li ma tkunx accettata l-kera tittiehed mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali u wara mill-Awtorita` tad-Djar. Kontra l-attrici saret *letter of termination* pero` mhux *eviction order*. Kera minghand l-attrici ma gietx accettata ghax irrizulta li *legal tenant Ms. Anna Cordina Costa ID Card 241562M is not living at these premises but with her boyfriend in Gozo.* Id-Dipartiment qatt ma accetta li jistenna l-esitu ta` l-kawza tal-lum qabel jiccara l-posizzjoni tieghu mal-attrici. Fix-xhieda ta` Carmen Azzopardi mill-Awtorita` tad-Djar (fol 93), hija xehdet li l-Awtorita` ma accettatx aktar il-kera minghand l-attrici meta rrizulta li kienet qeghda tissulloka l-post, precizament lill-

konvenuti Leonard Farrugia u Jasmine Urry ghal Lm 50 fix-xahar. L-attrici kienet qeghda tghix Ghawdex meta l-konvenuti kienu qeghdin jabitaw fil-post. Wara li l-attrici kienet infurmata li ma kenitx se tkun rikonoxxjuta aktar bhala inkwilina, l-attrici ma hadet l-ebda proceduri kontra d-Dipartiment tal-Artijiet jew l-Awtorita` tad-Djar.

Skond il-konvenut Leonard Farrugia (fol 42 et seq), huwa kera l-post in kwistjoni minghand l-attrici. Meta dahal fil-post, il-fond kien vojt ghax l-attrici kienet tghix Ghawdex. L-attrici kienet tithallas kera ta` Lm 50 fix-xahar. Skond l-attrici (fol 49 et seq), hija bdiet toqghod fil-post in kwistjoni minn dakinhar li ffirmat il-kuntratt tal-kera. Hija nkarikat lill-konvenut Farrugia sabiex ibajjad il-post u minflok dahal joqghod fil-post ma` l-konvenuta Jasmine Urry u tarbija taghha. L-attrici tichad li kriet il-post lil Farrugia u tghid li ma kenitx tithallas kera minghandu. Id-Dipartiment tal-Artijiet ma accettax aktar kera minghandha, u l-attrici tghid li hija bdiet tiddeposita l-kera l-Qorti. L-attrici tghid hekk a fol 50 -*Meta dahal hu beda jtini hamsin lira fix-xahar u kien hemm daqqiet meta ma hadthomlux. Qed nigi murija id-dokument a fol 14 u dawn huma l-hlasijiet li kienu jsiru, fol 15 l-istess. Qed nara l-firma tieghi fuq dan id-dokument.* Il-konvenuta Jasmine Urry (fol 78 et seq) tixhed li l-attrici kienet tghix Ghawdex u kellha l-flat in kwistjoni ghall-kiri. Hija kriet il-flat minghandha *furnished* ghal Lm 50 fix-xahar. Il-kirja kienet regolata bil-ktieb tal-kera. L-ewwel kera thallset f`Mejju 2005 u baqghet thallas regolarment. Imbaghad l-attrici riedet tkeccieha. Il-konvenuta Urry ghamlet il-verifiki taghha u sabet li l-post kien tal-Gvern. Wara xi zmien, il-Gvern ta l-fond in kwistjoni lilha b`kera u bdiet thallas lill-Gvern. Tghid li meta sabet li l-post kien tal-Gvern ma hallsitx aktar kera lill-attrici. Izda l-attrici baqghet xorta titlobha l-kera. Il-konvenut Leonard Zammit kien ighix maghha pero` meta sar il-kuntratt mal-Gvern kienet toqghod wahedha mat-tifla.

Ikkunsidrat :

Jirrizulta li l-fond Block H, Entrance B, Flat 6, Triq Hal-Farrug, Hal-Luqa, huwa propjeta` tal-Gvern. L-attrici bdiet tikri dan il-flat minghand id-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali f`isem u in rapprezentanza tad-Dipartiment tad-Djar ghal skopijiet ta` abitazzjoni biss b`effett mill-4 ta` Marzu 1997. Il-kera kienet tithallas kull tliet xhur bil-quddiem lid-Dipartiment tal-Artijiet. Fil-kuntratt ta` lokazzjoni, kien patwit li *l-inkwilin ma jistax icedi din il-kirja jew jissulloka l-fond kollu kemm hu jew bicca minnu.*

Jirrizulta pruvat sal-grad rikjest mil-ligi li meta l-attrici kienet qeghda tiddetjeni l-fond b`lokazzjoni, hija ssullokat il-fond lill-konvenuti u minghandhom bdiet tithallas kera ta` Lm 50 fix-xahar. Is-sullokazzjoni bdiet b`effett minn Mejju 2005. L-aqwa prova kontra l-attrici huma d-dokumenti a fol 14 u 15 tal-process u l-attrici b`ebda mod ma kkontestat il-kontenut ta` dawk id-dokumenti.

Jirrizulta li matul l-2006, l-attrici ddecidiet li ttemm il-kirja li kienet tat lill-konvenuti. Din il-Qorti tghid li fir-relazzjoni taghha mal-konvenuti, l-attrici kellha kull jedd ittemm il-kirja. Il-lokazzjoni saret wara l-1995 u kienet allura regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap.16. F`dan is-sens ma kienx hemm lok ta` rilokazzjoni u t-tul tal-kirja kienet regolata skond il-modalita` tal-hlas tal-iskadenzi tal-kera fl-assenza ta` kuntratt ta’ lokazzjoni bil-miktub.

Il-kaz tal-lum pero` jiehu svolta ghal kollox imprevista ghall-attrici wara li l-Gvern intervjena biex itemm il-lokazzjoni tal-fond lill-attrici wara li d-Dipartimenti koncernati kienu nfurmati li l-attrici kienet issullokat il-fond lill-konvenuti u allura bi ksur tal-pattijiet u tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-kirja li kellha l-attrici.

Issa l-attrici pprezentat il-kawza tal-lum kontra l-konvenuti fid-29 ta` Jannar 2007 u fl-ewwel premessa

tibda biex tafferma li fid-data tal-prezentata tar-rikors mahluf hija kienet qeghda tikri l-flat in kwistjoni minghand il-Gvern. Mill-provi pero` mhux hekk jidher li huwa l-kaz. Jirrizulta nfatti li l-kirja tal-attrici effettivament intemmet fil-31 ta` Dicembru 2004 u sahansitra nghatat il-*congedo* skond l-Art.1536 u 1537 tal-Kap.16. Ghalkemm l-attrici fissret l-oggezzjoni taghha permezz ta` ittri legali, la jirrizulta li hadet xi azzjoni legali kontra d-Dipartimenti koncernati sabiex tenforza d-dritt taghha u lanqas jirrizulta li wara l-31 ta' Dicembru 2004 hija ddepositat l-kera taht l-awtorita` tal-Qorti ; infatti l-attrici ma pproduciet l-ebda cedola ta` depositu tal-kera. Mela ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, il-kuntratt ta` lokazzjoni li kellha l-attrici ntemm fit-termini indikati mid-Dipartimenti koncernati.

Wara l-1 ta' Jannar 2005, kienet responsabbli ghall-hlas tal-kera l-konvenuta Jasmine Urry u b`effett mis-6 ta' Marzu 2008 sar kuntratt ta' lokazzjoni maghha. Ghal din il-Qorti, din is-sekwenza ta' fatti tfisser li l-attrici ma tistax tressaq it-talbiet li ghamlet kontra l-konvenuti propju ghaliex ma ghandhiex l-interess rikjest mil-ligi sabiex taghmel dawk it-talbiet. Huwa risaput li karenza ta` interess guridiku tista` tigi sollevata *ex ufficio* (ara Qorti tal-Appell Inferjuri – "**Amato Gauci et vs Zammit"** – 19 ta` Mejju 2004 u "**Improved Design Limited vs Grima"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 4 ta' Marzu 2004). Lanqas ma ghandha l-attrici d-dritt jew titolu li tressaq dawk it-talbiet kontra l-konvenuti ladarba tilfet kull titolu ghar-rigward tal-fond de quo. *Multo magis* fil-kaz tal-konvenuta Jasmine Urry li rrizulta li ghandha titolu validu fil-ligi moghti lilha mis-sid tal-fond de quo.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li tilqa` l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-attrici.

< Sentenza Finali >

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