QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

SEDE CIVILI

MAGISTRAT: DR DENNIS MONTEBELLO B.A., LL.D.

SEDUTA TA’ NHAR IL-GIMGHA 12 T’ APRIL 2002

Avviz Nru:- 1858/97 DM

Alfred Baldacchino

vs

Anthony Baldacchino u Thereza Farrugia armla ta’ Francis

Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-attur ghall-kundanna tal-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jizgumbraw mill-forn 7, Sacred Heart Street, Qormi, proprjeta tal-mittent, stante li l-okkupazzjoni taghhom tal-istess hi b’mera tolleranza u bla ebda titlu validu fil-ligi – tolleranza li giet terminata b’interpellazzjoni ufficjali tal-1 ta’ Awissu, 1997 debitament lill-konvenut notifikata.

Ghall-fini ta’ kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizzju hu fil-kompetenza ta’ dina l-Qorti, billi hu anqas minn hamsin lira Maltija (Lm50) fis-sena.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-1 ta’ Awissu 1997 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Theresa Farrugia fejn eccepiet illi:

1 Preliminarjament din l-Onorabbli Qorti mhijiex kompetenti rationae materae tiehu konjizzjoni tat-talba attrici in kwantu l-eccipjenti u l-konvenut Anthony Baldacchino ilhom jikru in parte u jgeddu tali kirja ghal hafna snin tal-fond kummercjali forn li jinsab f'7, Sacred Heart Street, Qormi;

2 Subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti tirrespingi l-allegazzjonijiet attrici dwar mera tolleranza u nuqqas ta' titolu validu fil-ligi bhala kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt, kif jista jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3 Subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti tippossjedi in komun mal-konvenut l-iehor Anthony Baldacchino t-titolu validu tal-lokazzjoni in parte tal-fond 'de quo' liema lokazzjoni hija regolata mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

4 Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Anthony Baldacchino fejn eccepixxa illi:

1 Fl-ewwel lok dina l-Onorabbli Qorti m'hijiex kompetenti rationae materae peress li l-eccipjent jokkupa l-fond 7, Sacred Heart Street, Qormi b'titolu ta' kera u dan kif ser jirrizulta fil-kors tal-provi tal-kawza odjerna;

2 Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tat-2 ta' Marzu 1999 fejn l-attur ipprezenta kapitolu ghas-subizzjoni fil-konfront ta' Theresa Farrugia

Rat in-nota ta' Theresa Farrugia datata l-10 ta' Marzu 1999 fejn iddikjarat li m'ghandiex iktar interess li topponi t-talba tal-attur.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta Gunju 1999 fejn rrizulta li l-konvenuta Thereza Farrugia ma deheritx biex tirrispondi ghad-domandi in subizzjoni.

Rat in-nota tal-attur datata 16 ta' Dicembru 1999.

Rat in-nota ta' rifreza ta' Anthony Baldacchino datata 22 ta' Marzu 2000.

Semghet it-trattazzjoni;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat :-

Illi fejn jirrigwarda l-konvenuta Tereza Farrugia, it-talba attrici tirrizulta gustifikata u timmerita konferma kemm mill-fatt li ma deheretx ghas-subizzjoni kif ukoll min-nota taghha tal-10 ta Marzu 1999.

Illi l-kwistjonijiet kollha involuti f'din il-kawza, tenut kont tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, jirrikjedu ghas-soluzzjoni taghhom indagini esawrijenti dwar jekk jezistix jew le bejn il-kontendenti xi ftehiim ta lokazzjoni dwar il-forn in kwistjoni.

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond in kwistjoni kien jappartjeni in piena proprjeta' lill-missier ta Maria Baldacchino li mal-mewt ta missierha kienet wirtet l-uzufrutt tal-fond oltre sehem indiviz tal-proprjeta' flimkien ma hutha l-ohra, fosthom missier il-kontendenti.

L-istess Maria Baldacchino, bhala usufruttwarja u kompropjetarja, kienet ikkoncediet dan il-forn in lokazzjoni lil Carmela Baldacchino, omm il-kontendenti.

Jirrizulta ukoll illi l-inkwilina, Carmelina Baldacchino kienet ippermettiet li x-xoghol fil-forn isir mit-tlett kontendenti, kullhadd ghalih, b'arrangament bejniethom u bil-licenzja relattiva rregistrata f'isem Doris Baldacchino, mart l-attur.

Wara l-mewt ta Maria Baldacchino u Carmelina Baldacchino il-forn inbiegh in licitazzjoni, evidentement kif soggett ghal dawk id-drittjiet li setghu kienu legalment koncessi, u gie akkwistat minn Alfred Baldacchino, l-attur.

Mid-deposizzjoni ta Doris Baldacchino, mart l-attur, gie kkonfermat illi r-registrazzjoni tal-licenzja tal-forn fuq isimha m'ghanda ebda rilevanza dwar il-kwistjoni tal-lokazzjoni. Infatti ddikjarat li tali registrazzjoni saret biex tigi agevolata l-inkwilina, Carmela Baldacchino, li b'hekk setghet tiehu l-pensjoni.

L-istess xhud ikkonfermat illi Carmelina Baldacchino baqghet l-inkwilina sal-mewt taghha u kienet ikkoncediet l-uzu lit-tlett kontendenti versu kumpens ta LM3 fil-gimgha minn ghand kull parti. Dan kollhu gie kkonfermat ukoll minn Carmelina Borg, oht il-kontendenti.

Din Doris Baldacchino inoltre ssostni li Carmelina Baldacchino kienet fl-ewwel lok ***kriet il-forn lit-tlett kontendenti u in segwitu ghaddiet il-kirja lill-attur wahdu fl-1978.*** Iddikjarat ukoll li l-uzufruttwarja, Maria Baldacchino gholliet il-kera ghall LM50 fis-sena meta l-kirja ghaddiet fuq l-attur wahdu.

Dan huwa ukoll ikkonfermat mill-attur. Infatti jistqarr illi meta l-lokazzjoni koncessa lill-missieru minn Maria Baldacchino ghaddiet fuq ommhu Carmelina, l-***istess Carmelina issullokat il-forn lit-tlett kontendenti bil-kundizzjoni li biex ikopru ghall-kera u l-ispejjes u anke xi parti mill-qligh kienu jhallsu kull wiehed lill-ommhom LM3.00 fil-gimgha.***

L-attur ikompli jsosstni li fil-1978 l-inkwilina ghaddiet il-kirja taghha lihu personalment u gie rikonoxxut direttament mis-*sid*, Maria Baldacchino, li imponiet awment fil-kera. Dan huwa infatti ippruvat ukoll mill-ircevuti esibiti.

Dan jimplika li l-attur dahal fil-libsa ta ommhu u kien ghalhekk obbligat li jibqa jirrikonoxxi kull sullokazzjoni li ghamlet l-inkwilina. Infatti jammetti li ghall-ewwel sena tieghu bhala inkwilin huwa kien rcieva il-kera kif suppost minnghand is-subinkwilini, il-konvenuti.

Ghalhekk sabiex jigi determinat jekk il-konvenut, Anthony Baldacchino, kienx dahal u ghadhu fil-pussess tal-fond in forza ta xi koncessjoni lokatizja, irid jigi determinat jekk il-ftehim u l-pagament relattiv li kien isir mit-tlett kontendenti lil Carmelina Baldacchino ghandux jigi kkunsidrat bhala sullokazzjoni.

Ghalkemm il-pagament ta tlett liri fil-gimgha li kienu jghamlu l-kontendenti gie definit minn diversi xhieda bhala 'kera' dak li jikkonvinci l-Qorti li l-ftehim kien effetivament wiehed ta sullokazzjoni huma l-kundizzjonijiet partikolari konvenuti li huma dawk rikjesti biex jigi stabbilit ftehim ta lokazzjoni.

Infatti l-inkwilina Carmela Baldacchino, kienet stipulat pagament ta ammont determinat u perjodiku li ma kienx marbut b'ebda mod mal-andament tal-gestjoni tal-forn u kienet irrilaxxjat totalment il-pussess tal-istess forn lill-kontendenti flimkien. Inoltre kien accettat minn kullhadd li parti minn dan il-pagament kien intiz biex jghamel tajjeb ghall-kera li kienet dovuta minn u li baqghet tithallas minn Carmelina Baldacchino.

Fuq kollox, Doris Baldacchino issostni li anke wara li l-lokazzjoni korrrenti favur Carmelina Baldacchino ghaddiet ghand l-attur bir-rikonoxximent ta l-uzufruttwarja sid, il-konvenuti flimkien mal-istess attur baqghu joperaw il-forn bl-istess arrangament, kompriz hlas perjodiku lill-inkwilin. Doris Baldacchino, ghalkemm tammetti l-hlas, tallega li dan ma kienx fl-istess ammont miftiehem ma Carmelina Baldacchino u ssostni li kien isir ghal xi spejjes li ma gewx identifikati u naqset ukoll li tindika l-ammonti li rcieviet.

Izda dak li huwa verament rilevanti hija d-dikjarazzjoni tal-attur stess li ma eskludiex il-kera dovut minnhu bhala parti tal-ispejjes li taghhom kien jigi kkompensat. *"Fl-ispejjes li konna naqsmu …… ma kienx ikunu inkluzi biss*

*il-kera li kont inhallas jien" (Fol 100).* Kif ukoll l-istess attur jammetti li, anke wara li gie rikonoxxut inkwilin minflok ommhu, "*ghal-sena taw lilhi it-LM3 fil-gimgha li kienu jghatu lill-ommhi".*

Ghalhekk meta l-attur akkwista l-lokazzjoni tal-forn dan kien u baqa suggett ghas-sullokazzjoni miftehma mal-konvenuti.

Billi l-perijodu originali miftiehem jew prezunt ghal tali sullokazzjoni maghmula qabel l-1995 jinsab skadut, kull kwistjoni dwar l-istess, senjatament it-terminazzjoni o meno tal-koncessjoni, tesorbita mill-kompetenza ta din il-Qorti u konsegwentement tilqa l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tiddikkjara ruhha inkompetenti 'ratione materiae' li tiehu konjizzjoni tat-talba attrici.

Ghaldaqstat tillibera l-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

Bl-ispejjes kontra l-attur.

Magt Dr D Montebello BA LLD

S. Farrugia
Dep Reg
civil 11