MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 849/2012

Graham Noonan u Maria Concetta Noonan li qed jidhru għan-nom u in rappreżentanza ta' Martin Cutajar, u dan skond prokura tad-dsatax (19) ta' Novembru 1999.

-vs-

Joseph Bongailas u Edwin Cutajar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fl-24 t'Awissu 2012 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi din il-kawża qiegħda ssir *ai termini* tal-artikolu 1527 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi permezz ta' testment datat tnejn (2) ta' Ottubru tal-elf disa' mija u erbgħa u sebgħin (1974) fl-atti tan-nutar

Dottor Maurice Gambin, u permezz ta' testment datat disa' (9) ta' Settembru tal-elf disa' mija u sitta u tmenin (1986) fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Henry Saydon, l-attur Martin Cutajar u l-konvenut Edwin Cutajar saru ko-proprjetarji tal-fond b'numru 75, "Aida", Triq Ġużè D'Amato, Tarxien;

Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju tal-elfejn u tnax (2012) fl-atti tan-nutar Dottor Lisa Schembri l-fond "Aida" f'numru 75, Triq Ġużè D'Amato, Tarxien , sar il-proprjeta' esklussiva tal-attur Martin Cutajar.

Ill dan l-istess fond huwa mikri lill-intimati Joseph Mary Bongailas u martu Josephine *k/a* Joyce għal skop residenzjali u ilu hekk mikri sa mis-sena 1974; l-ewwel b'konċessjoni ta' ċens temporanju u meta għalaq fis-sena 1996 ġie konvertit f'kera permezz tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan versu l-kera annwali ta' LM80 (llum €186.35) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss hi dovuta fl-10 ta' Diċembru 2012 għal perjodu 11 ta' Diċembru 2012 sa 10 ta' Ġunju 2013;

Illi qabel ma saret id-diviżjoni, il-partijiet inkarigaw il-Perit Joseph Ellul Vincenti sabiex jivvaluta il-proprjeta' li tinsab f'numru 75, "Aida", Triq Ġużè D'Amato, Tarxien u fir-rapport ta' valutazzjoni tiegħu jgħid illi dan il-fond jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni;

Illi Maria Noonan kienet preżenti għal dan l-aċċess u wkoll rat li din il-proprjeta' ma kienetx abitata, u infatti l-anqas biss kien hemm kċina;

Ill ftit jiem wara li sar il-kuntratt ta' diviżjoni u l-fond in kwistjoni sar proprjeta' tar-rikorrenti Martin Cutajar, l-istess rikorrenti sar jaf illi l-inkwilini Joseph Mary Bongailas u martu Josephine *k/a* Joyce m'għadhomx jirrisjedu ġewwa din il-proprjeta', u infatti huma akkwistaw post tal-Gvern mingħand l-Awtorita' tad-Djar;

Illi l-indirizz li fih qegħdin jirrisjedu l-inkwilini Joseph Mary Bongailas u martu Josephine jinstab f'Entrance 2, Flat 2, Triq Mary Carter, Fgura;

Illi l-attur beda proċeduri separati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex itemmu din il-kirja u jieħdu lura l-pussess tal-fond, u dan minħabba in-*non uso* għal numru ta' snin da parti tal-intimati liema *non uso* jekwivali għal bdil fid-destinazzjoni tal-imsemmi fond;

Illi qabel ma nbdew il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll qabel ma bdew dawn il-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti interpella lil konjuġi Bongailas sabiex fi żmien għaxart ijiem huma jirritornaw iċ-ċwievet tal-fond 75, "Aida", Triq Ġuże D'Amato, Tarxien minħabba li m'għadhomx jużawh għall-iskop li għalih ġie mikri lilhom, u ċjoe' bħala fond residenzjali – l-intimati baqgħu inadempjenti;

Illi għall-ittra flok wieġbu Joseph Mary u Josephine konjuġi Bongailas, wieġeb it-tifel tagħhom permezz ta' telefonata (li wkoll jismu Joseph Bongailas u li huwa konvenut f'dan ir-rikors). Hu allega li kien huwa li kien qiegħed jirrisjedi fil-fond in kwistjoni, u allega li l-konvenut Edwin Cutajar, kien aċċetta li wara li missieru w ommu kienu akkwistaw il-post mingħand il-Housing huwa seta' jirrisjedi fil-fond *de quo* flok il-ġenituri tiegħu;

Illi meta sar jaf dan l-attur talab lil konvenut Edwin Cutajar biex jispjega jekk dak li kien qiegħed jallega Joseph Bongailas kien minnu u f'laqgħa li Graham u Maria Concetta Noonan kellhom miegħu fit-tmintax (18) ta' Lulju 2012 il-konvenut Edwin Cutajar stqarr illi veru li Joseph Bongailas kien staqsih biex mat-tluq tal-ġenituri tiegħu minn ġewwa l-fond huwa jidħol joqgħod hemm flokhom u ammetta wkoll li kien wieġbu li għalih seta' jagħmel dan;

Illi l-konvenut Edwin Cutajar ammetta illi hu ma kienx informa lill-attur (Martin Cutajar – il-ko-proprjetarju l-ieħor) li kien aċċetta lil Joseph Bongailas (it-tifel tal-inkwilin oriġinali) bħala nkwilin u għalhekk mhux is-sidien kollha

kienu jafu li Joseph Bongailas (it-tifel) kien daħal fil-fond flok l-inkwilin oriġinali;

Illi għalhekk jidher ċar li kien biss il-konvenut Edwin Cutajar li ġie mistoqsi minn Bongailas jistax joqgħod fil-fond mertu ta' din il-kawża u l-attur Martin Cutajar ma kienx infurmat b'dan l-arranġament u sar jaf biss issa wara li saret il-laqgħa mal-konvenut Edwin Cutajar fit-tmintax (18) ta' Lulju 2012;

Illi huwa fatt illi għal dawn l-aħħar snin (minn meta miet ħu l-konvenut Edwin Cutajar u missier l-attur Martin Cutajar fl-1999), kien il-konvenut Edwin Cutajar li kien jiġbor il-kera tal-postijiet kollha kienu jappartjenu lir-rikorrenti u l-konvenut Edwin Cutajar, u għalhekk l-attur ma kienx jaf bl-arranġament informali li sar bejn il-konvenut Bongailas u l-konvenut Edwin Cutajar;

Illi din il-konċessjoni saret minn ko-possessur wieħed u ċjoe' Edwin Cutajar, u dan *ad insaputa* tal-ko-pussessur l-ieħor Martin Cutajar, u għalhekk *ai termini* tal-artikolu 1527 (3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta din il-konċessjoni hija nulla billi saret mingħajr l-awtorita' tal-ko-possessuri kollha;

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara illi *ai termini* tal-artiklu 1527 tal-Kodiċi Ċivili l-kirja bejn Edwin Cutajar u Joseph Bongailas hija nulla peress li saret mingħajr l-awtorizżazzjoni tal-ko-possessuri kollha;

2. Tordna l-iżgumbrament tal-konvenut Joseph Bongailas mill-fond 75, "Aida", Triq Ġużè D'Amato, Tarxien u dan fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, u tawtorizża lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond li jinsab f' "Aida", 75, Triq Ġużè D'Amato, Tarxien.

3. Tillikwida l-ammont dovut għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* minn Ġunju 2009 sad-data tal-iżgumbrament

effettiv; u tordna u tikkundanna lill-intimat Joseph Bongailas iħallas lill-attur tali kumpens għal tali okkupazzjoni.

4. Tikkundanna lil Joseph Bongailas biex iħallas lill-attur il-kontijiet tad-dawl u l-ilma pendenti sad-data tal-iżgumbrament effettiv u dan kif likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti.

Salv drittijiet oħra għad-danni li jista' jkollhom ir-rikorrenti kontra l-intimati.

Bl-ispejjeż.

L-intimati minn issa nġunti in subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Edwin Cutajar, ippreżentata fis-6 ta' Novembru 2012, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż *stante* illi meta kien ġie ffirmat il-kuntratt ta' diviżjoni bejn l-esponenti u r-rikorrenti, dan tal-aħħar kien ġie a konoxxenza tal-fatt li l-fond in kwistjoni kien mikri lil terzi persuni. Infatti tant huwa hekk illi meta l-perit imqabbad mill-partijiet, kien mar jeżamina l-postijiet, u ddiskrivihom, huwa ddeskriva dan il-fond, fost deskrizzjoni oħra, bħala *"Dan il-fond jinsab b'kera għand koppja pjuttost żgħira fl-eta' u mikri €186.40 ...*"

Illi attwalment li ġara kien illi l-fond kien mikri lil Joseph Bongailas Snr u lil martu u din il-koppja ħalliet il-fond u marret toqgħod band'oħra, u billi dak iż-żmien, u ċjoe' xi sitt snin ilu, l-esponenti ma setax jikkomunika mar-rikorrenti, huwa ġie mistoqsi isibx oġġezzjoni li l-imsemmi fond jokkupah iben l-istess koppja u ċjoe' Joseph Bongailas Jnr, u billi l-esponenti pprefera li flok il-fond jibqa' vakat, jinkera, aċċetta u daħal fih l-imsemmi Bongailas Jnr. Dan ħallas il-kera għal xi żmien iżda hemm perjodu li ma ħallasx. Meta nbdew il-proċeduri ta'

diviżjoni bejn l-esponenti u r-rikorrenti, l-esponenti għamel il-konteġġi mar-rikorrenti u tah nofs kull kera li kien irċeva mingħand l-inkwelini, fosthom mingħand Joseph Bongailas Jnr. Dan il-pagament sar lil Maria Noonan permezz ta’ ċekk numru 000891 fl-20 ta’ Settembru 2012.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

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

Rat illi l-intimat Bongailas naqas li jippreżenta risposta u għalhekk huwa kontumaċi skond il-liġi;

Rat illi fis-seduta tas-27 ta’ Frar 2013 id-difensur tal-istess Bongailas għaddiet iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni lid-difensur tal-atturi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta’ Ġunju 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif ġja’ ssemma l-atturi qed jitolbu **l-ewwelnett** li tiġi annullata lokazzjoni bejn il-konvenuti *ai termini* tal-artikolu 1527 imsemmi illi jgħid illi:

“Il-kiri li jsir minn wieħed mill-kompossessuri tal-ħaġa, mingħajr awtoriżżazzjoni b’sentenza tal-Qorti jew mingħajr il-kunsens tal-kompossessuri l-oħra, jista’ fuq talba ta’ dan il-kompossessur l-ieħor jiġi annullat kemm-il darba t-talba ssir fi żmien xahrejn minn meta dan il-kompossessur l-ieħor ikun sar jaf b’dak il-kiri.”

Illi għalhekk biex wieħed jasal għad-deċizjoni fir-rigward irid l-ewwel jiġi eżaminat jekk l-azzjoni odjerna taqax taħt l-artikolu msemmi.

Illi l-partijiet saru ko-proprjetarji wara l-mewt tal-konjuġi Joseph u Giovanna Cutajar fl-1985 u 1984 rispettivament,

u ta' Carmelo Cutajar, iben l-istess konjuġi fl-1999, u qasmu l-proprjetajiet permezz ta' att tal-24 ta' Mejju 2012. Il-fond in kwistjoni kien proprjament mogħti b'enfitewsi lill-konjuġi Bongailas (ġenituri tal-konvenut) fl-1974 u baqa' jiġi konvertit f'lokazzjoni skond il-Kap 158; finalment il-kera kienet ta' mija sitta u tmenin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€l86.40) fis-sena. Dan huwa anke msemmi f'nota deskrittiva tal-Perit Ellul Vincenti, annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni (a fol 34 tal-proċess). Għalhekk għandu raġun il-konvenut Cutajar jeċċepixxi illi l-azzjoni hija perenta għaliex bejn l-24 ta' Mejju 2012 (meta żgur l-attur kien jaf bil-kirja) u l-24 t'Awissu 2008[1] meta ġiet istitwita l-kawża, għaddew tlett xhur.

Illi t-**tieni talba** hija biex jiġi żgumbrat il-konvenut Bongailas; din it-talba ġiet sorvolata billi ċ-ċwievet ġew ritornati kif ingħad.

Illi dwar it-**tielet talba**, skond id-depożizzjoni ta' Maria Concetta Noonan (a fol 42 sa 45 tal-proċess), liema verżjoni ma ġietx kontestata, il-konvenut Bongailas ammetta li kellu jagħti ħames mija u disgħa u ħamsin Ewro (€559) bħala arretrati ta' kirjiet.

Illi finalment, ir-**raba' talba** hija dwar ħlasijiet tal-konsum tal-elettriku u ilma; dwar dan ittellgħet tixhed rappreżentant tal-ARMS Limited illi kkonfermat li hemm pendenzi ta' elf, tliet mija u sitta u għoxrin Ewro u disgħa u tletin ċenteżmu (€1,326.39)[2] fil-fond in kwistjoni.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Cutajar u tiċħad l-ewwel talba attriċi;

2) tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba;

1 U b'digriet tad-29 t'Ottubru 2013 is-sena ġiet ikkoreġuta biex taqra '2012'

2 U b'digriet tad-29 t'Ottubru 2013 l-ammont ġie kkoreġut biex jaqra: 'tliet elef, erba' mija u tlieta u sebgħin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€3,473.61)'

3) tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenut Bongailas iħallas lill-atturi nomine s-somma ta' ħames mija u disgħa u ħamsin Ewro (€559);

4) tilqa' wkoll ir-raba' talba u tikkundanna lill-konvenut Bongailas iħallas lill-atturi s-somma ta' elf, tliet mija u sitta u għoxrin Ewro u disgħa u tletin ċenteżmu (€1,326.39)[3].

L-ispejjeż tal-ewwel talba jitħallsu mill-atturi nomine, filwaqt li l-kumplament jitħallsu mill-konvenut Bongailas.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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

[3] U b'digriet tad-29 t'Ottubru 2013 l-ammont ġie kkoreġut biex jaqra: '**tliet elef, erba' mija u tlieta u sebgħin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€3,473.61)**'