MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 701/2011

Catherine Spiteri

-vs-

Innocent Spiteri u Marija Carmela armla ta' Arthur Micallef; u b'digriet tas-6 ta' Diċembru 2011 ġie msejjaħ fil-kawża Joseph Magro

Il-Qorti,

Rat ir-rikors maħluf tal-attriċi Catherine Spiteri ppreżentat fil-21 ta' Lulju 2011 fejn ġie premess:

Illi hija żżewġet lil Innoċenz Spiteri fil-11 ta' April 1972 – Dok A;

Illi fid-19 ta' Lulju 1972 Innoċenz Spiteri xtara l-fond bin-numri 20 u 21, il-garage 22 u l-arja tal-garaxx numru 19 kollha f'Parish Street, San Ġorġ ta' Birżebbuġa permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dott. Joseph Agius – Dok B1 u B2;

Illi fit-12 ta' Settembru 1991 Innoċenz Spiteri għadda l-fondi 20 u 21 fi Triq Nazzareno Dalli, qabel Parish Street, Birżebbuġa b'sub-enfitewsi temporanja għal 21 sena lil Arthur Micallef b'kuntratt in atti Nutar Dott. Pierre Cassar – Dok C;

Illi fit-28 ta' Lulju 2009 waqt il-kawża ta' firda personali (li nqatgħet fit-28 ta' Ottubru 2010) bejn l-esponenti u żewġha, l-intimand Innoċenz Spiteri, dan għadda l-fondi msemmija – illum bin-numri 32 u 34 – fi Triq Nazzareno Dalli, Birżebbuġa lil Marija Carmela armla ta' Arthur Micallef, l-intimanda l-oħra, b'kera għal għaxar (10) snin – Dok D;

Illi bħala ko-proprjetarju ma' martu, Innoċenz Spiteri ma kellu ebda dritt li jikri l-fondi msemmija mingħajr il-kunens tal-esponenti (martu) jew l-awtorizżazzjoni b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera (art. 1527, kap. 16) u li l-esponenti saret taf biha fil-bidu ta' Ġunju 2011;

Illi għalkemm l-esponenti interpellat liż-żewġ intimandi biex jersqu għat-tħassir tal-kirja dawn baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għalhekk l-esponenti titlob li l-intimandi jgħidu għala din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex:

1. Tannulla l-kirja tat-28 ta' Lulju 2009 tal-fondi 32 u 34 Triq Nazzareno Dalli, Birżebbuġa bejn l-intimandi Innoċenz Spiteri u Marija Carmela armla ta' Arthur Micallef, u dan billi saret mingħajr il-kunsens tal-attriċi u mingħajr l-awtorizżazzjoni b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;
2. Tikkundanna lil intimanda Marija Carmela Micallef li tiżgombra mill-fondi msemmija fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż magħduda dawk tal-ittra bonarja tal-21 ta' Ġunju, 2011 kontra l-intimandi mħarrka minn issa in subizzjoni.

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

Rat illi l-konvenut Innocent Spiteri debitament notifikat naqas illi jippreżenta risposta u għalhekk huwa kontumaċi skond il-liġi;

Rat ir-risposta tal-konvenuta Marija Carmela Micallef, ppreżentata fit-2 ta' Novembru 2011 fejn eċċepiet:

Illi fl-ewwel lok, l-eċċipjenti tissottometti li l-kuntratt ta' kirja datat 28 ta' Lulju 2009 (anness mar-rikors ġuramentat promotur bħala Dokument 'D') iffirmat minn Innocent Spiteri u l-eċċipjenti sar *in bona fede* mill-eċċipjenti, u dan *stante* li kif dikjarat fl-istess kuntratt, Innocent Spiteri ddikjara li huwa *'legalment separat'*;

Illi effettivament l-eċċipjenti ma għandhiex tagħmel tajjeb għal xi allegat nuqqas da parti tal-konvenut Innocent Spiteri;

Illi *di piu*, u mingħajr preġudizzju għal premess, tenut kont taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, ma hijiex idoneja t-tieni talba tal-attriċi, relatata ma' żgumbrament mill-fond mikri lill-eċċipjenti:

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

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

Rat id-digriet tas-6 ta' Diċembru 2012 li permezz tiegħu ġie msejjaħ fil-kawża Joseph Magro li lanqas ma ppreżenta risposta ġuramentata;

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Novembru 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq il-kap tal-ispejjeż wara li d-difensur tal-attriċi ddikjara li l-istess attriċi rċeviet iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni fil-mori tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi kif huwa ndikat fir-rikors promotur u fil-verbal imsemmi, il-konvenuta Micallef irritornat iċ-ċwievet tal-fond fil-mori tal-kawża u għalhekk il-mertu ġie eżawrit. Jirriżulta mill-provi li l-konvenut kera l-fond in kwistjoni lill-konvenuta mingħajr ma din kienet taf li dan il-fond kien ġie jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti eżisenti bejn l-attriċi u l-konvenut; huwa ddikjara fuq l-iskrittura relattiva li kien separat meta fil-fatt is-sentenza fir-rigward ġiet pronunzjata sussegwentement.

Illi l-konvenuta u l-imsejjaħ fil-kawża (li kien kera da parti tiegħu mingħand il-konvenuta) ma kienux edotti b'dan, u allura ma għandhomx ibatu spejjez għaliex f'kuntratt ta' lokazzjoni mhux normali li jsiru riċerki, *essendo* dan il-kuntratt prevalentement wieħed li jittrasferixxi drittijiet personali. Madankollu l-konvenut jaħti għal dan kollu, u allura għandu jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż billi dan seta' għamlu qabel ma ġiet istitwita l-kawża;

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet dwar il-mertu, tikkundanna lill-konvenut Innocent Spiteri biex iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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