MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. MICHAEL MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2003

Avviz Numru. 12/2001/1

Tessie armla Dalli

vs

Keith Falzon

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-attrici fit-8 ta' Jannar 2001 fejn talbet lil din il-Qorti li fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti, il-konvenut jizgombra mill-fond Josden, Flat 2, Triq F. Tortell, Paola, li huwa qed jokkupa minghajr ebda titolu validu skond il-Ligi, prevja d-dikjarazzjoni li huwa qed hekk jokkupa l-istess fond minghajr titolu validu.

Bl-ispejjez – komprizi Lm5.75c tal-ittra legali tat-22 ta' Lulju,1999 – kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghal fini tal-komtepenza qed jigi dikjarat li l-valur lokatizju ma jeccedix il-mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) fis-sena.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa illi:

1. Illi, fl-ewwel lok u in linea preliminari, din il-Qorti hija nkompetenti ratione materiae stante li tezisti l-lokazzjoni bejn l-attrici u missier l-eccipjent.

2. Illi, wkoll in linea preliminari, l-azzjoni hekk kif promossa mhix guridikament proponibbli ghaliex messa kienet diretta kontra Desmond Falzon u cioe’ missier l-eccipjent illi ghandu relazzjoni guridika mall-attrici ghaliex ghandu titolu lokatizju.

3. Illi l-pretenzjonijiet ta’ l-attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-eccipjent jirrisjedi fil-fond “Josden”, Flat 2, Triq F Tortell, Paola flimkien ma’ missieru li ghandu titolu lokatizju.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-Ligi.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.
Ikkunsidrat:

Illi fl-ewwel eccezzjoni l-konvenut qed iqajjem il-kwistjoni ta’ kompetenza “ratione valoris” ta’ din il-Qorti, peress illi skond hu ghandu almenu titolu li jista jigi terminat mhux mill-Qrati ordinarji, izda minn Tribunali specjali. Biex il-Qorti tiddeciedi din l-eccezzjoni trid bilfors tidhol fil-meritu tal-kawza u tara safejn dana huwa gustifikat fil-konfront tal-gurisprudenza ricenti dwar nuqqas ta’ titolu.

F’din il-kawza l-attrici qieghda titlob l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond “Josden”, Flat 2, Triq F Tortell, Paola. Irrizulta mill-provi illi dan il-fond kien originarjament mikri lill-missier il-konvenut Desmond Falzon. F’xi zmien dan ta’

l-ahhar mar joqghod G'Mangia u dahhal floku lil huh tar-rispett Joseph Grange li gie rikonoxxut. Fil-fatt, skond il-kotba tal-kirja illi hemm esebiti, l-ahhar ircevuta fuq isem Desmond Falzon iggib id-data 1995. Bejn id-29 ta' Novembru,1996 u l-ahhar tal-1999 l-ircevuti huma fuq isem Joseph Grange. Dan ukoll abbanduna l-fond u mar joqghod f'xi post iehor Marsaxlokk. Fil-frattemp dahal il-konvenut Keith Falzon u ppretenda li l-kera ddur fuqu. Meta talab hekk lill-attrici, dina rrifjutat u meta l-konvenut insista fuq l-okkupazzjoni tal-fond, saret din il-kawza.

Ikkunsidrat:

Fl-isfond ta' dawn il-fatti, l-posizzjoni legali tirrizulta li hija s-segwenti. Ma hemmx dubbju li originarjament missier il-konvenut Desmond Falzon kellu titolu legali ghal dan il-fond. Dan it-titolu gie cedut fl-ahhar tal-1995 u minflok saret kirja gdida favur Joseph Grange. Dana gie rikonoxxut mis-sidien, beda jhallas il-kera u saru d-debiti rcevuti, ghalhekk Desmond Falzon inqala barra kompletament mir-relazzjoni legali li kellu ma' l-attrici u ssubentra Joseph Grange, li dam jokkupa l-fond almenu sa l-ahhar tal-1999. F'xi zmien jidher li abbanduna l-fond. Tant hu hekk, illi b'ittra datata Gunju 1999 fol 33 l-allura avukat tal-konvenut iddikjara b'referenza ghall-istess konvenut: *"taf ben tajjeb li huwa l-klijent tieghi **wahdu** li qed jabita f'dan il-fond u ilu jabita fih ghal dawn l-ahhar sentejn".* Veru li din l-ittra inkitbet bla pregudizzju, izda dawn il-fatti ma jistghux jigu njorati. Hawnhekk ghandek dikjarazzjoni fejn il-konvenut qieghed ighid li hu wahdu qed jokkupa dan il-fond u ilu hemmhekk ghal dawn l-ahhar sentejn. Ghalhekk l-attrici ghamlet sew li titlob l-izgumbrament tieghu u mhux ta' Joseph Grange, peress li jkun inutili li titlob l-izgumbrament ta' persuna li mhijiex fl-okkupazzjoni tal-fond.

F'dan l-istadju jkun opportun illi jigi ventilat it-titolu o meno tal-konvenut sabiex jinkwadra fil-gurisprudenza li jikkwota fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, liema gurisprudenza hija korretta fl-isfond tac-cirkostanzi illi nghataw.

Meta l-Qorti tezamina din il-gurisprudenza, issib illi l-kliem operativ illi jghaqqad il-fil logiku taghhom huma l-kliem “prima facie”. Irid almenu jirrizulta f’dak il-grad ta’ prova li l-izgumbrat kellu xi titolu li jista jigi terminat minn Tribunal jew Qorti. Ma hemmx alfejn jigi ezaminat dan it-titolu ta’ l-izgumbrat, basta illi dana jirrizulta almenu f’dan il-grad minimu ta’ “prima facie”.

Il-Qorti mhijiex sejra tidhol fit-tifsira ta’ din il-kelma peress illi dana jirrizulta ampjament kopert mill-awturi u gurisprudenza lokali, izda tiddikjara illi fl-isfond tal-provi migjuba f’din il-kawza, l-konvenut ma jista javvanta l-ebda titolu lanqas f’dan il-grad ta’ “prima facie”.

Kif gia nghad, it-titolu li kellu missieru gie cedut fl-ahhar tal-1995 u bdiet novazzjoni f’kirja gdida favur Joseph Grange. Inutili jghid li Joseph Grange kien ihallas ghan-nom tieghu. Ladarba harget ircevuta formali f’isem Joseph Grange allura hemm titolu gdid b’rikonoxximent gdid. Desmond Falzon kellu drittijiet ohra ghalxiex jirrikorri li kieku ried jipprotegi t-titolu tieghu, izda dan ma ghamlux. Halla z-zmien ighaddi biex b’hekk tilef kull dritt li setgha kellu li jopponi din il-kirja gdida illi saret f’isem Joseph Grange. La dan ma sarx il-posizzjoni legali hi illi Desmond Falzon missier il-konvenut tilef kull titolu li setgha kellu fuq dan il-fond. Ghalhekk il-konvenut bhala iben Desmond Falzon ma jistax illum javvanta xi forma ta’ titolu abbazi ta’ dak illi kellu missieru, peress illi dan ta’ l-ahhar tilef kollox. Veru li teknikament illum il-kirja ghadha tghajjat lil Joseph Grange, pero’ skond l-ittra ta’ l-istess konvenut a fol 33 dana abbanduna l-fond u hemm il-konvenut wahdu jabita fih. Jekk Joseph Grange jippretendi li ghandu xi titolu, dana jrid jarah direttament bejnu u bejn is-sid, izda l-konvenut ma jistax jintrometti u jippretendi li ghandu titolu hu, meta fil-fatt ma ghandu xejn, lanqas f’dan il-grad minimu ta’ “prima facie”. Ghalhekk din il-gurisprudenza kkwotata mill-konvenut ma tapplikax ghal kaz tieghu u ma jista jiehu l-ebda beneficcju minnhom. Fil-fatt illum il-konvenut mhu xejn hlief “squatter” u bhala tali l-attrici ghandha dritt titlob l-izgumbrament tieghu.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi filwaqt li tichad l-eccezzjoni ta' nkompetenza "ratione materiae", tilqa' t-talba ta' l-attrici. Tiddikjara lill-konvenut li qed jokkupa l-fond "Josden", Flat 2, Triq F Tortell, Paola minghajr ebda titolu validu u ghalhekk tipprefiggi terminu ta' xahrejn sabiex jizgombra mill-fond fuq imsemmi u jhallih liberu f'idejn l-attrici.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

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