MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

## MAGISTRAT DR.
## DENNIS MONTEBELLO

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2003

Avvi$Z Numru. 1962/1998/1

Avviz Nru:-1962/98DM

Monica Weidersun

Vs

Maria Cluett u b'digriet tas-16 ta' Frar 2000 gie kjamat in kawza David Cluett

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attrici talbet il-kundanna tal-konvenuta sabiex tizgobra mill-appartament numru 2 formanti parti minn blokk ta' flats 133, Southsea Flats, Tower Road, Sliema u dan peress illi hija qeghdha tirrisjedi f'dan il-flat minghajr titolu validu fil-ligi u b'mod abbuziv u illegali u peress illi subcens originali moghti lil Helen Girard skada validament.

L-attrici tiddikjara li ghall- fini tal-kompetenza l-valur lokatizzju tal-fond ma jammontax ghal izjed minn elf lira Maltin (Lm1,000)

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuta in subizzjoni

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Maria Cluett fejn eccepiet illi:

1 Preliminarjament il-giudizzju mhuwiex integru stante illi jonqos fil-kontradittorju r-ragel tal-konvenuta David Cluett;
2 Preliminarjament ukoll u minghajr pregiudizzju ghas-suespost, l-inkompetenza ta' dina l-Qorti ratione materiae;
3 Fil-mertu, l-konvenuta qeghda tokkupa l-fond numru 2 formanti parti minn block ta' flats 133, Southsea Flats, Tower Road, Sliema b'titolu ta' lokazzjoni a tenur tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;
4 Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza David Cluett fejn eccepixxa illi:

1 In linea preliminari l-bijologija tal-kjamat in kawza hija dik ta' sess maskil, u ghahekk se mai d-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tas-16 ta' Frar, 2000, ghandu jindika korrezzjoni fis-sens illi minflokk il-kelma 'giet' ghandha tigi sostitwita bil-kelma 'gie' u dana biex jirrifletti l-maskilita' tal-kjamat in kawza;
2 In linea preliminari wkoll in-nullita' ta' dan l-Avviz, peress illi l-attrici hija mara legalment mizzewga u dana peress illi konjom xbubitha kien FALZON, u ghaldaqstant ma setghetx tintavola dina l-kawza minghajr il-kompartecipazzjoni tal-konsort legali taghha;
3 Minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, l-attrici trid tipprova b'dokumenti originali jew kopja taghhom debitament identifikabbli u awtentikati illi hija l-uniku propjetarja jew persuna debitament awtorizzata, fis-sens illi ghandha titolu legalment validu ta' propjetarja fuq l-appartament mertu ta' dan l-Avviz odjern;
4 Il-kjamat in kawza ilu 'de facto' issparat mill-konvenuta Maria Cluett ghal dawn l-ahhar kwazi seba' (7) snin u ilu nieqes bhala residenti mill-fond 'de quo' ghal

dawn l-ahhar seba' (7) snin ukoll, u kwindi m'huwiex f'qaghda li jikkommenta dwar il-pretensjonijiet tal-attrici, fis-sens illi hemm pendenti mal-konvenuta diversi kawzi, f'diversi Qrati u li kollha huma konnessi mal-fatt tat-tifrik taz-zewg ta' bejn il-kjamat in kawza u Maria Cluett;

5 Pero' l-kjamat in kawza ghadu zewgt itfal mill-konvenuta li jisimhom DANIEL ta' seba' (7) snin u RACHEL ta' hames (5) snin, u kwindi jrid illi dawn ikunu protetti ghal skopijiet residenzjali;

6 Helen Girard tigi nant il-kjamat in kawza u l-fond 'de quo' jappartjeni b'titolu validu fil-ligi lill-kjamat fil-kawza u mhux lill-konvenuta, u anke l-istess kjamat in kawza kien ihallas erbghin lira Maltin (Lm40) kull erba' (4) xhur, li jfisser kera ta' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) fis-sena li dejjem gew accettati mill-istess attrici, kwindi l-kjamat in kawza ghandu titolu validu ta' l-inkwilin fuq il-fond 'de quo';

7 F'dan d-dawl, il-kjamat in kawza qed jeccepixxi in linea preliminari wkoll l-inkompetenza ta' din il-Qorti 'ratione lege' peress illi l-Qorti kompetenti f'kazijiet bhala dawn ghandu jkun il-Bord li Jirregola l-Kera, ossia Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

8 F'dawn ic-cirkostanzi l-kjamat in kawza fic-cirkostanzi m'ghandux ibaghti ebda forma ta' spejjez';

9 Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Semghet ix-xhieda prodotti;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuta Maria Cluett, fejn allegat li l-gudizzju mhuwiex integru, jirrizulta li bil-kjamata fil-kawza ta' zewgha, David Cluett, akkordata minn din il-Qorti fuq talba taghha stess fis-16 ta' Frar tas-sena 2000, gie sanat kwalunkwe

nuqqas li setgha jigi indikat u ghalhekk tastjeni milli tiehu konjezzjoni ulterjuri ta’ dina l-eccezzjoni.

Kif ukoll, dwar it-tieni w it-tielet eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-kjamat in kawza, ghandhu jigi relevat illi ma ngiebu ebda provi dwar l-istat civili tal-attrici fiz-zmien tal-prezentata tal-avviz, izda, mill-kuntratt stess tal-koncessjoni enfitewtika tal-18 ta’ Gunju tas-sena 1977, jirrizulta illi l-fond in kwistjoni kien proprjeta’ parafernali tal-istess attrici tant illi fil-koncessjoni enfitewtika l-attrici ma kelliex bzonn l-intervent u l-assistenza ta’ zewg; inoltre l-kjamat fil-kawza stess kif ukoll il-konvenuta, kemm meta ghamlu d-depositu tac-cens li allegaw li kien dovut, kif ukoll meta ghamlu d-depositu tal-kera a bazi ta’ allegata lokazzjoni, kienu indirizzaw l-istess depositi lill-istess Monica Weiderson waheda, kemm bhala direttarja kif ukoll bhala proprjetarja assoluta tal-proprjeta in kwistjoni.

Ghalhekk dan il-fatt huwa indikativ illi l-istess konvenuta w il-kjamat fil-kawza jirrikonnoxxu mhux biss illi l-attrici hija awtorizzata illi tamministra l-fond in kwistjoni, izda irrikonnoxxew ukoll illi hija waheda hija intitolata illi tircevi kemm ic-cens kif ukoll xi kera li tista’ tkun dovuta, u dan fil-vesti taghha ta direttarja u proprjetarja unika tal-flat in kwistjoni.

Ghaldaqstant tirrespingi t-tieni u it-tielet eccezzjonijiet sollevati mill-kjamat fil-kawza.

Ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjonijiet sollevati mill-konjugi Cluett, rigwardanti l-inkompetenza ta’ din il-Qorti, rationae materie, dawn huma ibbazati fuq il-fatt illi huma jallegaw illi ghandhom titolu ta’ lokazzjoni fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk il-kwistjoni tal-inkompetenza o meno tista’ tigi rizolta biss bid-decizzjoni fil-mertu meta il-Qorti tikkonkludi jekk il-konjugi Cluet ghandhom xi titolu validu ghall-okkupazzjoni tal-post u jekk dan it-titolu jkunx wiehed ta’lokazzjoni.

Mill-eccezzjonijiet u deposizzjoni tieghu u jirrizulta li t-titolu ta’ lokazzjoni vantat mill-kjamat fil-kawza Cluett huwa ibbazat esklusivament fuq allegazzjoni illi huwa,

evidentement wara t-terminazzjoni tal-enfitewsi, kien ihallas kera ta’ Lm120 (mija u ghoxrin lira Maltin) fis-sena lill-attrici u li dina dejjem accettathom.

F’din il-pretenzjoni ma ghamel ebda riferenza ghal Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta anzi fir-raba’ eccezzjoni huwa stess jeskluda l-applikabilita’ tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta billi jiddikjara illi huwa kien ilu li telaq ir-residenza tieghu fill-fond in kwistjoni sa mill-1994 liema fatt huwa kkonferma wkoll bil-gurament tieghu waqt is-smigh tal-kawza.

Dan jimplika illi fis-17 ta’ Gunju 1998, meta skadiet l-enfitewsi temporanea, David Cluett, il-kjamat fil-kawza, kien digia’ lahaq stabilixxa residenza tieghu f’post iehor u kien ilu cirka erba (4) snin illi abbanduna r-residenza u okkupazzjoni tieghu tal-flat in kwistjoni.

Ghal dak li jirrigwarda l-allegazzjoni tal-kjamat fil-kawza illi gie rikonnoxxut bhala l-inkwilin tal-fond in kwistjoni mill-attrici li accettat minn ghandhu kera ta’ Lm120 (mija u ghoxrin lira Maltin) fis-sena, ma ngiebux provi u ghalhekk issib illi l-kjamat fil-kawza, David Cluett, ma wasalx biex jipprova illi ghandhu xi titolu validu biex jiddetjeni l-pussess tal-fond in kwistjoni, jew li bih jista’ jippretendi li jiehu l-pussess tal-fond in kwistjoni u ghalhekk tilqa’ t-talba tal-attrici fil-konfront tieghu.

Ghal dak li jirrigwarda l-kontestazzjoni tal-konvenuta Maria Cluett, kif iddikjarat fid-deposizzjoni taghha u anke fic-cedola ta’ depositu a fol 38 tal-process, jirrizulta illi l-istess konvenuta qed tippretendi illi akkwistat titolu tal-lokazzjoni a bazi tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta fejn jipprovdi ghal konverzjoni ta’ enfitewsi temporanea f’lokazzjoni f’gheluq l-istess enfitewsi meta din tkun giet mifthema ghal perjodu ta’ inqas minn tletin (30 ) sena u l-kuntratt jkun sar qabel il-21 ta’ Gunju tas-sena 1979.

Il-provi f’dan ir-rigward huma s-segwenti:

Fit-18 ta’ Gunju tal-1977 l-attrici, flimkien ma sidien ohra tal-flat Nru 2 fil- blokk bin-numru 133 imsejjha Southsea Flats, Tower Road, Sliema, kienu ikkoncedew l-istess fond lil Helen Girard, waqt iz-zwieg taghha man-Nutar Robert Gerald, u dan ghal perjodu ta’ 21 (wiehed u ghoxrin) sena sas-17 ta’ Gunju tal-1998 versu cens annwu ta’ Lm300 (tlett mitt lira Maltin) fis-sena ridotti, skond it-terminu patwiti fil-kuntratt, ghac-cens annwu ta’ Lm160 (mija u sittin lira Maltin) fis-sena sakemm Helen Girard tkun ghada tokkupa u tirresjedi fil-flat in kwistjoni.

Fil-bidu ta’ din l-enfitewsi kienu jabitaw gewwa l fond il-konjugi, Robert u Helen Girard, flimkien ma binthom Monica Cluett u wliedha David, u Carlos.

Evidentement dina l-enfitewsi kienet tifforma parti mill-kommunjoni tal-akkwisti esistenti bejn il-konjugi Robert u Helen Girard kif anke rikonnoxxut fit-testment tan-Nutar Robert Girard tas-16 ta’ Lulju 1999 esibit a fol 32.

Fl-1987 mietet Helen Girard izda ma ngiebet ebda prova dwar minn wiret is-sehem taghha tar-rimanenti perjodu tal-enfitewsi in kwistjoni.

Kif jirrizulta mill-imsemmi testment ta’ Robert Girard tal-1990, Monica Cluett kienet ukoll lahqet mietet qabel is-sena 1990 izda ma ngiebu ebda provi li jistghu jindikaw jekk din kienetx mietet qabel ommha Helen Girard u jekk allura din kelliex xi sehem mill-imsemmija enfitewsi u, jekk kellha, min setgha wiret dan is-sehem.

Fl-1992 David Cluett izzewweg lill-konvenuta, Maria Cluett, u dawn stabbilew ir-residenza taghhom fil-flat in kwistjoni fis-sens illi issa fil-fond in kwistjoni bdew jirrisjedu tlett (3) persuni ossia in-Nutar Robert Girard, in-neputi tieghu David u marthu Maria Cluett.

Fl-1994 David Cluett abbanduna r-residenza tieghu fil-flat in kwistjoni u beda jokkupa post alternattiv. F’xi zmien vicin it-terminazzjoni tal-enfitewsi miet Robert Girard li jidher li halla s-sehem tieghu mill-enfitewsi lill-kjamat fil-kawza David Cluett.

Ghalkemm l-istess Nutar Robert Girard iddispona wkoll fit-testment tieghu illi ried li David Cluett jinghata wkoll b'legat kull sehem iehor tal-istess enfitewsi li ma kienx proprjeta tieghu, ma jirrizultax illi l-werrieta pprovdew ghat-trasferiment lil David Cluett ta' dawn l-ishma ohra mill-istess enfitewsi.

Il-konvenuta, Maria Cluett, anke wara l-mewt ta' Nutar Robert Girard ma segwietx lil zewgha fir-residenza l-gdida tieghu, u f'gheluq l-enfitewsi kienet il-persuna li kienet qieghda tokkupa l-fond in kwistjoni flimkien ma wlieda minuri.

Huwa a bazi ta' din l-okkupazzjoni f'gheluq l-enfitewsi illi Maria Cluett illum qedgha tivvanta titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond in kwistjoni.

Definitivament ma jirrizultax illi Maria Cluett kienet giet moghtija xi titolu ta' lokazzjoni mill-utilisti tal-fond qabel l-iskadenza tal-enfitewsi lanqas ma jirrizulta li kellha xi sehem mill-enfitewsi korrenti billi, anke mal-mewt ta' Nutar Robert Girard, is-sehem mill-enfitewsi li jippervjena lill zewgha, David Cluett, ghandhu jitqies bhala proprjeta' parafernali tal-istess David Cluett. Ghalhekk Maria Cluett ma tistax tikkwalifikax bhala enfitewta.

Ghalhekk zgur ma japplikax ghaliha dak li ddisponi l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tal-enfitewta u lanqas ma japplika s-subinciz (3) fejn jirrigwarda l-kerrej.

Ghaldaqstant billi d-dritt mghoti ghal konverzjoni ta' enfitewsi terminata f'lokazzjoni jispetta biss lill-enfitewta jew lill-kerrej jew lil xi persuna li ghandhu xi titolu iehor kif imsemmi fis-subinciz (8) tal-imsemmi Artikolu 12, il-konvenuta Maria Cluett m'ghandha ebda dritt li tinvoka favur taghha l-applikazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk tiddikjara illi f'gheluq l-enfitewsi hija ma kellha ebda drittijiet fuq xiex tistrieh biex tikkontesta it-talba tal-attrici proprjetarja biex tirriprendi l-pussess.

Il-fatt li sa ftit zmien qabel  it-terminazzjoni tal-enfitewsi l-utilista zewgha ma ha ebda passi biex jobbliga lill-konvenuta biex issegwieh fir-residenza gdida tieghu u lanqas ma ha passi biex jobbligaha tirrilaxxja l-pussess tal-flat in kwistjoni ma jistghax jorbot lill-attrici bhala proprjetarja assoluta wara l-iskadenza tal-enfitewsi li taghti l-istess koncessjonijiet.

Ghaldaqstant tirrespingi wkoll l-eccezzjonijiet tal-konventa, Maria Cluett fil-mertu u konsegwentement tilqa it-talba attrici u tiddikjara illi kemm il-konvenuta u kemm il-kjamat fil-kawza m'ghandhom ebda titolu validu ghal l-fond in kwistjoni u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuta sabiex tizgombra mill-appartament Nru 2 (tnejn) formanti parti minn blokk ta' flats bin-numru 133 imsemmi Southsea Flats, f'Tower Road, Sliema u ghal fini tal-izgumbrament qedgha tipprefiggi terminu ta' (3) tlett xhur millum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta u kjamat fil-kawza nofs kull parti.

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