MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2003

Avviz Numru. 284/2001/1

It-Tabib Dottor John Cassar u Marie xebba Cassar

vs

Stanley Castillo

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fil-5 ta’ April 2001, fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jizgombra mill-fond 243 Main Street, Balzan peress li qed jokkupah minghajr titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghal finijiet ta’ kompetenza qed jigi dikjarat li l-valur lokatizju ma jeccedix il-mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250).

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

1. It-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante li huwa jgawdi titolu validu fil-ligi fuq il-fond 243, Main Street, Balzan, hekk kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut Stanley Castillo fejn eccepixxa illi:

Illi dina l-Qorti hija zvestita mill-gurisdizzjoni mehtiega sabiex tiddetermina t-talbiet attrici minhabba inkompetenza *ratione materiae.*

Illi in oltre l-kawza kif proposta hija guridikament intavolata hazin stante li bla titolu jimporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kienetx konsentita, okkupazzjoni li saret minghajr kunsens, abbusivament u bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament, liema llegalita' ppredurat sal-mument li giet proposta l-kawza. Bla titolu ma jfissirx bhala kawzali xi kwalita' ta' titolu li seta' kien hemm imma issa wahda mill-partijiet tirritjeni li ma ghadux jissussisti u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li hemm intilef, spicca jew b'xi mod iehor ma ghadux validu minhabba ragunijiet ta' zmien, morozita', non osservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili. Anke l-prekarju huwa titolu proprio ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun legittima u dan kif gie deciz mill-kawza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Dicembru, 1999, fl-ismijiet *Paulo Formosa vs Gianni Vella*, fejn giet michuda talba ghal zgumbrament *ratione materiae*. L-istess intqal fil-kawza deciza fit-12 ta' Awissu 1994 mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fl-ismijiet *Karmelina sive Lina Camilleri vs Paul Mifsud et noe*. Fil-kaz in ezami hemm sahansitra qbil bejn il-kontendenti li l-konvenut kien igawdi l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporaneja (anzi l-konvenut jinsisti li ghadu sallum jokkupa l-fond b'titolu fil-ligi), u ghalhekk il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Ikkunsidrat:

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tiddisponi mill-meritu trid l-ewwel tikkonsidra l-eccezzjoni ta' inkompetenza "ratione

materiae" imqajjma mill-konvenut fl-eccezzjoni ulterjuri tieghu. Din l-eccezzjoni hija bbazata fuq guris prudenza ikkwotata mill-istess konvenut li kollha jirrigwardaw il-kompetenza ta' din il-Qorti ghal dak li jirrigwarda talba ta' zgumbramenti fuq kawzali ta' "minghajr titolu", liema sentenzi jghidu li meta mill-fatti jirrizulta illi kien jezisti titolu liema titolu jista' jigi terminat, dik it-terminazzjoni ghandha tigi kkunsidrata mill-Bordijiet specjali u mhux mill-Qrati ordinarji. Din kienet is-sitwazzjoni sa ftit zmien ilu. Izda b'sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fl-20 ta' Ottubru 2003, fl-ismijiet "Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub", is-sitwazzjoni inqalbet u issa din il-Qorti trid tidderigi ruhha fuq taghlim moghti minn din l-ahhar sentenza. Fejn, fost affarijiet ohra qalet, *"………. dan ma jfissirx illi kull meta tissemma' l-kelma kera l-Qrati ta' Gurisdizzjoni Ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni quddiem Qorti ta' Gurisdizzjoni Ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegibha ghal kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le. Il-Qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali."* Din hija proprju l-kwistjoni illi ghandha quddiemha din il-Qorti.

Qabel ma tghaddi biex tilqa' t-talba tal-atturi jekk ikun il-kaz, trid bilfors tidhol fil-kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le.

U ghalhekk, a bazi tas-sentenza fuq imsemmija l-Qorti issa se tghaddi ghal meritu biex twiegeb din id-domanda.

Ikkunsidrat:

Ghal dawk illi huma l-fatti ma hemmx kontroversja bejn il-partijiet. Tant illi b'verbal maghmul fit-12 ta' Novembru 2002 fethemu u ghamlu d-dikjarazzoni taghhom dwar il-fatti. Irrizulta illi l-koncessjoni enfitewtika originali fuq il-fond 243, Main Street, Balzan, sar b'kuntratt in atti Nutar Dr. Alexander Grech tal-20 ta' Frar 1954, ghal perjodu ta' tletin sena, b'effett mill-1 t'April 1954.

Din il-koncessjoni enfitewtika spiccat fil-31 ta' Marzu 1984. Izda fil-mori taghha, u cioe fit-23 ta' Marzu 1979, il-

konvenut kera l-fond minghand l-allura utilisti, liema kirja kellha tkun ghal perjodu kollu li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika. Ghalhekk il-kirja wkoll spiccat fl-istess gurnata illi spiccat il-koncessjoni fil-31 ta' Marzu 1982.

Il-partijiet qablu wkoll illi l-konvenut huwa cittadin malti u li uza l-fond bhala residenza ordinarja tieghu. Huwa dan l-ahhar fattur illi qed iservi bhala katalist ghall-konvenut sabiex jinvoka favur tieghu id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li fl-eghluq ta' enfitewsi temporanja l-inkwilin li jkun cittadin ta' Malta u li jokkupa d-dar bhala residenza ordinarju ghandu jkun protett taht il-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess Kap.

Ikkunsidrat:

Wara li l-Qorti qieset l-argumenti tal-partijiet fin-noti rispettivi taghhom, issib illi n-nota maghmula mill-atturi taghmel aktar sens legali fl-isfond tat-tifsira tal-artikolu 12 tal-Kap 158.

Dan l-artikolu jipprovdi *"(1) Minkejja kull disposizzjoni li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, id-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu, ghandhom ikollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' emfitewsi temporanji li jkunu saru fi kwalunkwe zmien. ……….. (3) Meta fit-tmien ta' emfitewsi kif imsemmi fis-sub-artiklu (2) (a) jew (b) id-dar ta' abitazzjoni tkun soggetta ghall-kirja, id-disposizzjonijiet tal-ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kiri tal-bini m'ghandhomx japplikaw dwar kirja bhal din.*

Izda meta l-kerrej taht l-imsemmija kirja jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, dan ghandu fit-tmiem l-imsemmija kirja jkollu l-jedd li jkompli jokkupa d-dar taht girja gdida minghand il-patrun dirett. ………."

Dan l-artikolu jaghmilha cara li minkejja kull disposizzjoni li tinsab fil-Kodici Civili, jew f'xi ligi ohra huwa dan l-artikolu, taht dan il-Kap. illi japplika ghac-cirkostanzi imsemmija fl-istess artikolu.

Quindi, meta tiskadi koncessjoni enfitewtika u d-dar ta’ abitazzjoni tkun soggetta ghall-kirja allura l-kerrej jekk jikkwalifika jkollu d-dritt ghar-rilokazzjoni tal-fond.

Ghal kaz in ezami l-parti operattiva ta’ dan l-artikolu huwa s-sub-incis (b) tal-artikolu msemmi li jistipula li d-dar ta’ abitazzjoni tkun soggetta ghall-kirja fit-tmiem il-koncessjoni enfitewtika. F’dan il-kaz hu pacifiku bejn il-partijiet illi l-koncessjoni enfitewtika u l-kirja, it-tnejn jispiccaw fl-istess zmien u gurnata u cioe, fil-31 ta’ Marzu 1984.

Quindi, meta skadiet il-koncessjoni, id-dar ta’ abitazzjoni ma kinitx soggetta ghall-kirja, ghax din skadiet ukoll komtemporanjament.

Hija l-fehma ta’ din il-Qorti illi l-konvenut lanqas ma jista’ jinvoka favur tieghu xi ligijiet ohra mill-Kodici Civili, jew ligijiet specjali, il-ghaliex il-Kap. 158 bl-Artikolu 12 jeskludi kwalunkwe ligi ohra f’kaz ta’ terminazzjoni ta’ koncessjonijiet enfitewtici u jistipula illi dawn is-sitwazzjoni ghandhom ikunu koperti biss bl-Artiklu 12 tal-Kap fuq imsemmi.

Il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza msemmija mill-attur fin-Nota ta’ Osservazzjonijiet tieghu: “Salvu Azzopardi vs Toni Camilleri” moghtija mill-Qorti tal-Magistrati tal-Gzejjer ta’ Ghawdex u Kemmuna fil-15 ta’ Dicembru, 1976 b’fatti simili hafna ghal dan in ezami.

Il-Qorti kienet ikkonkludiet illi *“konsegwentement il-konkluzjoni logika hi li jekk fit-terminazzjoni tal-emfitewsi ma jkunx hemm perjodu korrenti ta’ kiri, zghir kemm hu zghir, allura s-successur fil-pussess tal-fond ma jassumix il-vesti guridika ta’ l-attur fil-konfront ta’ dak li jkun qed jokkupa l-fond.”*

A skans ta’ ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal bqija tan-Nota ta’ l-atturi, fejn ikkwotaw in extenso minn din is-sentenza.

F’dan l-istadju ghalhekk il-Qorti tasal biex taghti twegiba ghal kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le. U fuq l-iskorta tal-Gurisprudenza fuq imsemmija, u l-argumenti migjuba tasal ghal konkluzjoni li l-konvenut m’huwiex kerrej, ghas-semplici raguni li l-kirja tieghu spiccat kontemporanjament mal-koncessjoni enfitewtika u quindi d-dar ta’ abitazzjoni tieghu ma kienitx soggetta ghall-kirja fi zmien it-terminazzjoni tal-koncessjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi illi tilqa t-talba tal-atturi, tipprefiggi termini ta’ erba’ xhur sabiex il-konvenut jizgombra mill-fond 243, Main Street, Balzan peress li qed jokkupah minghajr titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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