MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2004

Avviz Numru. 584/2002

Avviz numru 584/02DM

Reverand Norman Hutcheson ghan-nom u in rappresentanza ta' St. Andrew' s Scots Church

Vs

Av Rachel Bonello u P.L. Gerald Bonello

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attur talab l-kundanna tal-konvenuti, sabiex jizgombraw, f'terminu qasir u perentorju li dina l-Qorti joghgobha tiffissa, mill-fond 205/206, Triq l-Ifran Valletta , u dana billi qed jokkupaw l-istess fond minghajr ebda titolu fil-ligi; u
Sabiex ihallsu lill-attur ghall-okkupazzjoni indebita somma li tigi lilhom minn din il-Qorti prefissa mill-gurnata tat-terminazzjoni tal-kuntratt ta' kera liema terminazzjoni qed

tigi kkalkolata mid-data tal-mewt ta' l-Avukat Edwin Gerald Bonello, sal gurnata tal-effettiv zgumbrament.
Ghall-finijiet ta' kompetenza ta' din il-Qorti l-attur iddikjara li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni kien ta' mija u ghaxar liri Maltija (Lm110) fis-sena.
Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali u bl-imghax legali kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-Av Rachel Bonello u P. L. Gerald Bonello fejn eccipew:

1 L-inkompetenza ta' din il-Qorti 'rationae materiae' billi f'materja ta' zgumbrament minn kirja li qedgha f'terminu ta' rilokazzjoni huwa komptenti biss l-Bord li Jirregola l-Kera;
2 Fil-mertu t-talba hija irrita u vessatorja u ghandha tigi michuda billi l-eccipjenti ghandhom titolu validu ta' lokazzjoni qua eredi ta' missierhom, l-Avukat Dottor Edwin Bonello, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew alternattivament skond il-provvedimenti tal-Artikolu 1572 tal-Kodici Civili;
3 Inoltre l-Avukat Edwin Bonello tul hajtu usufruwixxa l-poter moghti lilu in virtu tal-Artikolu erbgha (4) tal-iskrittura ta' kirja, li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata Dok "A" u sahansitra ssulloka partijiet mill-ufficju ghal skopijiet kummercjali, liema sullokazzjonjiet dejjem gew rikonoxxuti mis-sidien stanti li dejjem accettaw il-kera sad-data tal-mewt ta' missier l-eccipjenti;
4 Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet taghhom;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Bl-ewwel (1) eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccipew l-inkompetenza ta' din il-Qorti 'ratione materiae' billi jsostnu illi f'materja ta' zgumbrament minn post soggett ghal lokazzjoni, liema lokazzjoni tinsab f'terminu ta' ri-lokazzjoni huwa kompetenti biss il-Bord li Jirregola l-Kera.

Ghaldaqstant jispetta lil din il-Qorti illi fl-ewwel lok tezamina liema huma l-fondi mmobiljari illi huma soggetti ghall-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u jekk dan il-fond effettivament hux soggett ghal xi lokazzjoni u jekk jinsabx f'perjodu ta' xi ri-lokazzjoni minghajr ma wiehed jidhol biex jezamina jekk jezistux xi regoli specjali ghal protezzjoni tal-inkwilin.

Jirrizulta illi l-Kapitolu 69 fl-Artikolu 3 jipprovdi espressament illi sid il-kera ta' xi ***fond*** ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kundizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord.

Inoltre l-istess Kap. 69 fid-definizjoni tal-kelma "*fond"* jghati bhala tfisra il-kelma '*bini'*, u liema tifsira hija iktar cara fit-test Ingliz fejn il-kelma '*premises*' giet iddefinita bhala '*any urban immovable property'*

Ghaldaqstant il-fond in kwistjoni li jinsab fin-numri 205/206, Triq l-Ifran, il-Belt Valletta, u li jintuza bhala ufficju legali mill-konvenuti jikkwalifika definittivament bhala bini ossija bhala 'urban immovable property'.

Ghaldaqstant dak li wiehed irid issa jezamina huwa jekk dan il-bini hux okkupat mill-konvenuti in forza ta' xi titolu ta' lokazzjoni u li ghada ma gietx itterminata skond il-ligi.

M'hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti illi l-fond in kwistjoni kien gie koncess lill-avukat Dr. Edwin Bonello u l-avukat Dr. Maurice Vincent Arrigo permezz ta' skrittura datata 1 ta' Marzu, 1955, (esebita a fol. 7 tal-process u immarkata bhala dokument 'A') u li din il-kirja kienet

inghatat ghal perjodu originali ta’ erba’ (4) snin bil-fakolta li l-inkwilini setghu igedduha ghal erba’ (4) snin ohra sussegwenti.

Ghaldaqstant wara l-iskadenza ta’ dawn l-ewwel tmin (8) snin il-lokazzjoni kienet baqghat in vigore skond ir-regoli generali ta’ ri-lokazzjoni.

Jirrizulta ukoll illi matul dan il-perjodu ta’ ri-lokazzjoni l-avukat Dr. Edwin Bonello kien gie rikonoxxut mis-sidien bhala inkwilin uniku u esklussiv tal-fond in kwistjoni.

Jirrizulta ukoll inkontestat illi l-konvenuti l-avukat Dr. Rachel Bonello u huha l-prokuratur legali Gerald Bonello baqghu fil-pussess tal-post billi bhala ulied u werrieta tal-inkwilin huma jinsistu li ssuccedew fid-drittijiet tieghu, u l-konvenuti jsosstnu li fost id-drittijiet li huma akkwistaw minghand missierhom Dr. Edwin Bonello kien hemm ukoll it-titolu ta’ lokazzjoni korrenti fuq il-fond in kwistjoni.

L-attur fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu jsosstni, kif anke jirrizulta ukoll bil-premessi ta’ l-avviz fit-talba ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni indebita, illi il-lokazzjoni kienet giet awtomatikament terminata mal-mewt ta’ l-inkwilin. Izda dan mhux il-kaz.

Infatti l-Kodici Civili jipprovdi specifikament fl-Artikolu 1572 illi l-kuntratt ta’ kiri ma jinhalx bil-mewt tal-kerrej, u t-titolu ta’ lokazzjoni konsegwentement jintwiret mill-eredi tieghu.

Ghaldaqstant l-attur rinfaccat bil-konvenuti issa nkwilini tal-fond, ossia *bini,* tieghu seta’ biss jitlob li jigi awtorizzat ma jgeddidtx il-kera billi jadixxi l-Bord tal-Kera; kollox skond id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta.

Konsegwentement huwa dak it-tribunal illi huwa t-tribunal kompetenti biex anke jiehu konjizzjoni tal-kwistjoni dwar jekk il-fond mikri jikkwalifikax ghal xi protezzjoni specjali li ma jgawdix bini iehor u specifikament jekk tenut kont tad-destinazzjoni pattwita dwar il-fond dan ghandux

jikkwalifika bhala ‘shop’ skond it-termini u definizzjoni moghtija mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ghaldaqstant, billi l-fond in kwistjoni jikkwalifika bhala bini ossija ‘urban immovable property’, u billi l-konvenuti jinsabu fil-pussess ta’ dan il-fond a bazi ta’ titolu ta’ lokazzjoni illi huma wirtu minghand l-inkwilin originali Dr. Edwin Bonello, u illi sid il-kera ta’ l- ***fond*** qed jirrifjuta li jgedded il-kiri, u billi ghalhekk a tenur tal-Art. 3 tal-Kap 69 huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera li jista tali permess ghat-terminazzjoni ta tali lokazzjoni;

Il-Qorti tilqa’ l-ewwel (1) eccezzjoni sollevata mill-konvenuti u tiddikjara ruha nkompetenti ratione materiae li tiehu konjizzjoni ta’ l-ewwel (1) talba tal-attur li fuqha tiddependi ukoll it-tieni (2) talba u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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