MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tat-28 ta' Frar, 2005

Avviz Numru. 67/2003

David Galea, Carmen Farrugia, Rosette Fenech Adami,
Godwin Galea, Carmelo Galea

vs

Stephen Bonnici

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fil-31 ta' Jannar, 2003 fejn talbu lil din il-Qorti ghall-kundanna tal-konvenut illi jizgumbra fiz-zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, mill-fond 52, Triq id-duluri, Birzebbugia, proprjeta' ta' l-atturi u dana stante illi hu qieghed izomm l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Ghal fini ta' kompetenza l-kera ma taqbisx l-ammont ta' Lm5000.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra legali tal-31 ta’ Mejju u 12 ta’ Lulju, 2002, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. Illi qabel xejn l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni u fl-eventwalita’ li l-post ‘de quo’ gie provenjenti lilhom mill-wirt li l-istess fond jinsab debitament denunzjat ghand il-Kummissarju tat-Taxxi Nterni permezz tas-solita dikjarazzjoni ‘causa mortis’;
2. Illi bla pregudizzju ghall-premess it-talba ta’ l-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante li l-eccipjenti qed jokkupa l-fond in kwistjoni b’titolu ta’ kera u jsegwi ghalhekk li dina l-Qorti hija nkompetenti ‘ratione materiae’ li tiehu konjizzjoni ta’ dina l-kawza.
3. Salvi eccezzjonijiet permessi mil-ligi.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

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

Ikkunsidrat:

Illi l-vertenza tal-partijiet f’din il-kawza tirrigwarda t-titolu ghall-fond 52, Triq id-Duluri, Birzebbugia, fejn il-konvenut qieghed jallega illi huwa ghandu titolu validu ta’ kera. Minn naha l-ohra l-attur qeghdin jikkontestaw din l-allegazzjoni.

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut qieghed jitlob lill-atturi sabiex jippruvaw it-titolu taghhom. Dan jidher illi mhuwiex id-diskussjoni. Gie esebit il-kuntratt tad-divizjoni kif ukoll testment illi minnu jirrizulta it-titolu ta’ l-atturi. Fil-fatt waqt is-smiegh tax-xhieda dan it-titolu qatt ma gie dibattut u ghalhekk il-Qorti m’ghandha l-ebda dubju li ghal dak illi jirrigwarda l-proprjeta’ tal-fond 52, Triq id-Duluri, Birzebbugia, din tapparjeni lill-atturi u ghalhekk huma ntitolati jaghmlu din il-kawza.

Ghal dak illi jirrigwarda t-titolu ta' kera, rrizulta mill-provi illi originarjament il-fond kien mikri lin-nannu tal-konvenut Ganni Bonnici bil-kera ta' sittax-il lira Maltin (Lm16) fis-sena. Ganni miet fl-isptar St. Vincent de Paule fit-22 ta' Mejju, 2000. Pero' l-konvenut qieghed jghid illi huwa dahal joqghod mieghu ferm qabel u ghalhekk ghandu dritt jiret it-titolu minghand nannuh.

Pero' qabel ma l-Qorti tghaddi biex tikkonsidra din il-vertenza, trid tiddisponi mill-eccezzjoni ta gurisdizzjoni 'ratione materiae' mqajjma mill-konvenut fejn dan qed jallega illi ladarba jirrizulta illi hemm titolu, quindi l-Qorti ordinarja m'hijexx aktar kompetenti u huwa l-Bord li Jirregola l-Kera illi ghandu jikkonsidra l-kwistjoni li hemm bejn il-partijiet.

Ikkunsidrat:

Illi sa ftit zmien ilu din l-eccezzjoni tal-konvenut kellha l-fondament taghha, pero' l-kwistjoni giet rizolta darba ghal dejjem permezz ta' decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Ottubru, 2003 fl-ismijiet <u>Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub</u> fejn inghad, "… dan ma jfissirx illi kull meta tissema 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 twegiba ghall-kwistjoni ncidentali jekk il-konvenut huwix kerrej jew le, l-Qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni ncidentali. Din il-Qorti ma tamghmilx illi l-interpretazzjoni tal-ligi specjali jista' jaghtiha biss it-Tribunal Specjali imwaqqaf taht dik il-ligi. Is-setgha tal-Qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax ibiddel il-kundizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta tintemm."

Ghalhekk, din il-Qorti jidhrilha li ghandha s-setgha u l-gurisdizzjoni biex taqta' din il-kwistjoni ncidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le.

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut qieghed jinvoka favur tieghu il-ligi specjali taht il-Kap. 69, specifikament l-artiklu 2(b) illi jaghti definizzjoni tal-kerrej illi jinkludi, “dawk il-membri tal-familja tal-kerrej illi jkunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu.” Din il-Qorti m’ghandha l-ebda dubju illi l-konvenut jikkwalifika bhala membru tal-familja fis-sens tal-ligi u f’dan is-sens taghmel referenza ghan-Nota ta’ l-Osservazzjonijiet tal-konvenut fejn ta l-gurisprudenza necessarja dwar it-tifsira tal-kelma kerrej u li ghaliha din il-Qorti taghmel piena referenza.

Hemm pero’ divergenza kbira bejn il-partijiet kemm il-konvenut kien verament qieghed joqghod mall-kerrej fi zmien il-mewt tieghu.

Il-konvenut qal illi huwa kien ilu joqghod fil-fond mill-1995 wara li mietet in-nanna tieghu, peress illi nannuh ma riedx joqghod wahdu. Il-konvenut jghid illi sid il-kera kien jaf illi qieghed jpqghod ma nannuh u li darba minnhom mar ghandu u talbu biex il-kera gdida ddur fuqu (il-konvenut). Sid il-kera, cioe’ missier l-atturi, kien beda jikteb id-data izda mbaghad waqaf wara li l-mara tieghu oggezzjonat illi l-kera ddur fuq il-konvenut. In sosten tat-tezi tieghu l-konvenut gab lil missieru, Ilario Bonnici, fejn qal illi t-tifel tieghu mar joqghod ma’ nannuh u ha l-affarijiet personali tieghu kollha. Anthony Caruana u William Said illi huma gara tal-fond 52, Triq id-Duluri, Birzebbugia, qalu li jaraw lill-konvenut diehel u hiereg fil-fond u Jason Bonnici qal a fol. 34 illi ghamel zmien joqghod man-nannu pero’ peress illi ma qablux dwar il-hinijiet li kellu jirritorna lura d-dar, Bonnici mar joqghod lura mall-ġenituri tieghu u kien huh il-konvenut Stephen illi mar joqghod man-nannu floku.

Xehed ukoll Dr Ronald Fiorentino (fol. 65) in rapprezentanza ta’ l-Isptar St. Vincent de Paule fejn qal illi Ganni Bonnici dahal fl-20 ta’ Frar, 1999 u miet fit-22 ta’ Mejju, 2000.

Gie esebit estratt mir-Registru Elettorali minfejn jirrizulta illi Jason Bonnici kien ilu registrat fuq il-fod in kwistjoni sa’ mill-1994 u baqa’ hekk registrat sa’ l-1999, filwaqt li l-

konvenut gie registrat fuq il-fond in kwistjoni ghall-ewwel darba fl-1999 u cioe' dik is-sena li Ganni Bonnici gie ammess fl-isptar St Vincent de Paule (ara fol. 61 et seguitur).

Minn naha ta' l-atturi xehdet l-attrici Carmen Farrugia u David Galea b'dik ta' l-ewwel tikkonferma illi Ganni Bonnici kien l-inkwilin rikonnoxxut minnhom. Fl-1996 daret id-dar fejn jghix Bonnici u kkjonfermat illi ma kien joqghod hadd hliefu go fiha. Pero' fil-kontro ezami kkalifikat din ix-xhieda u qalet li ma kinitx qeda taghti kaz l-ghamara illi kien hemm. Fi kwalunkwe kaz, taf meta z-zewg neputijiet ta' Ganni Bonnici marru ghand missierha u qalulu sabiex idawwru l-kera fuq il-konvenut u missierha kien irrifjuta. L-attrici tghid illi l-atturi qatt ma gew infurmati illi kien hemm xi hadd jghix ma' Ganni. Missierha kien jghidilhom illi mal-mewt ta' Ganni jrid ic-cavetta lura.

Interessanti illi missierha kien kiteb, "Every time his nephew came to pay the rent on behalf of his grand father he was requested to hand over the keys as soon as his grand father died. We don't know his nephew's name as we did not want to deal with him" (fol. 90). Inghad illi din il-kitba saret minn missier l-atturi, l-allura awtur taghhom u ma gietx kontestata l-awtenticita' ta' din id-dikjarazzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi apparti l-kontroversja bejn il-partijiet hemm konflitt fil-provi dwar il-permanenza tal-konvenut ma nannuh, l-Qorti jidrilha illi d-dispost tal-kawza <u>Debono vs Zahra</u> (20 ta' April, 1963) jista' jkollha fattur determinanti ghall-ezitu ta' din il-kawza. L-atturi fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom kkwotaw minn din is-sentenza fejn fost affarijiet ohra l-Qorti kkonfermat illi membru tal-familja ta' l-inkwilin huwa ntitolat ikompli l-lokazzjoni tal-fond wara l-mewt ta' l-inkwilin basta sintendi li l-kerrej originarju jkun baqa' tali sal-mewt tieghu u sa' l-mewt tieghu ikun baqa' fil-fond 'de quo' il-membru tal-familja u basta wkoll illi ma jkunx il-kaz illi l-kerrej originarju jkun dahal fil-fond lilu mikri l-membru tal-familja tieghu <u>minghajr il-kunsens espress tas-sid</u> ghax

allura jopera sfavoralment l-artiklu 10 (a) tal-Kap. 109. (Sottolinear ta' din il-Qorti)

Ghalhekk il-Qorti jidrilha illi anki jekk jista jinghad li l-konvenut ghamel xi zmien joqghod mall-kerrej, zgur illi ma kellux il-kunsens espress tas-sid biex jaghmel dan. Id-dokument a fol. 90 hija prova cara illi s-sid ma riedx jaf bil-prezenza tan-neputijiet. Tant hu hekk illi lanqas biss kien jaf x'jisimhom.

Ghalhekk, minn dan il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni illi l-kunsens espress tas-sid zgur illi f'dan il-kaz ma nghatax u ghalhekk, il-Qorti jidhrilha li fl-isfond ta' dak illi nghad, il-konvenut ma jistax jibbenefika mill-kirja illi kellu nannuh u ghandu joqghod ghat-talba ta' l-atturi sabiex jizgombra mill-fond de quo.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa t-talba ta' l-atturi, tipprefiggi terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenut jizgombra u johrog mill-fond 52, Triq id-Duluri, Birzebbugia proprjeta' ta' l-atturi u dana stante illi qed jiddetjeni l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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