MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2005

Avviz Numru. 637/2002

Peter Montebello

vs

Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw l-eredita giacenti tal-mejta Giovanna Baldacchino u b'digriet ta' l-10 ta' Jannar, 2003 Susanna Buzza giet konfermata bhala Kuratur Deputat sabiex tirraprezenta l-eredita giacenti tal-mejta Giovanna Baldacchino

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-attur fil-25 ta' Ottubru, 2002 fejn talab lil din il-Qorti ghall-kundanna tal-konvenuti ghall-izgumbrament mill-fond 2, St. Mary Street, Gudja stante li l-konvenuti ma ghandhomx titolu validu fil-ligi fuq l-imsemmi fond.

Ghall-fini ta' kompetenza l-valur lokatizju hu ta' hames liri (Lm5) fis-sena.

Bl-ispejjez, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Illi l-konvenuti ghandhom titolu lokatizzju validu skond il-ligi.
2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

F'din il-kawza l-attur qieghed jitlob l-izgumbrament tal-konvenuta mill-fond numru 2, St. Mary Street, Gudja peress illi allega li l-konvenuta qeda tokkupa l-fond minghajr titolu.

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tikkonsidra l-meritu, trid tiddisponi minn eccezzjoni ulterjuri mqajjma mill-konvenuta dwar nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti. Minkejja li din l-eccezzjoni ma kinitx awtorizzata, l-Qorti xorta ser tiehu konjizzjoni taghha.

Presumibilment, din l-eccezzjoni hija bbazata fuq it-taghlim ta' Abela vs Brown deciza mill-Appell Inferjuri fl-20 ta' Jannar, 1993 fejn fil-qosor kienet qalet illi ladarba jigi stabbilit li titolu kien jezisti, ghad illi jista' jigi terminat, dik it-terminazzjoni tista' biss tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Ricentement, pero', ghandna nsenjament iehor illi warrab ghal kollox il-hsieb kontenut fis-sentenza fuq imsemmija. Fil-kawza wkoll deciza mill-Appell Inferjuri fl-ismijiet Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub fl-20 ta' Ottubru, 2003, il-Qorti qalet, " :.. Dan ma jfissierx 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 twegiba ghall-kwistjoni ncidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, l-Qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali."

Ghalhekk, il-Qorti sejra tirrespingi din l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni u tghaddi biex tikkonsidra l-kwistjoni ncidentali jekk il-konvenuta hijiex kerreja jew le.

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi li l-fond numru 2, Triq Santa Marija, Gudja jikkonsisti biss f'kamra zghira minghajr twieqi u qeda faccata tal-fond numru 1, li fiha tabita' l-konvenuta u kienu jabitaw il-genituri taghha fiz-zmien.

Il-konvenuta tghid illi l-kamra numru 2 dejjem kienet fil-pussess tal-familja taghha u l-kera kienet tithallas lil Antonio Montebello, z-ziju ta' l-attur. Minbarra ghall-uzu ta' *storage*, tintuza wkoll ghall-bzonnijiet ta' kuljum. Tghid, "Il-kamra qatt ma wzajniha biex nghixu fiha, imma biss biex inzommu l-affarijiet tad-dar." (Fol. 18). Gie li kien hemm zmien meta ommha kienet torqod hemm, pero' dana kien qabel l-1962.

Ohtha Gertrude Falzon, a fol. 26, tikkonferma illi bejn id-dar tal-genituri taghha u l-fond numru 2, hemm triq, ghad illi din mhijiex wahda wiesa. Fil-fond de quo jinzammu l-affarijiet tad-dar, ma jghixux fiha ghax la hemm dawl u lanqas ilma. L-ahhar darba illi ommha raqdet hemmhekk, kien xi ghoxrin sena ilu.

Joseph Baldacchino, a fol. 85 jghid illi fil-kamra hemm xi siggijiet, sodda tinghalaq u jzommu xi ikel u xi *groceries*.

Rosalie Muscat a fol. 86 ssemmi hxejjex u l-pitrolu ghall-bzonnijiet ta' kuljum.

L-attur, a fol. 95 filwaqt illi kkonferma l-provenjenza tal-proprjeta' tal-fond meta esebixxa diversi kuntratti u dokumenti, li ma gewx formalment ikkontestati mill-konvenuti, jghid illi huwa joqghod fil-fond numru 4, li jmiss

mall-fond bin-numru 2, hemm biss *patrition* ta' *bricks* bejnithom. Jaf illi l-fond numru 2 kien originarjament mikri lill-genituri tal-konvenuta u kien uzat bhala *store*.

Wara li l-attur messu l-proprjeta', wara att ta' divizjoni, huwa qal lil Suzanna Buzza illi rid il-fond lura u fil-fatt intbaghtu zewg ittri ta' congedo fis-17 ta' Dicembru, 2001 u fit-8 ta' April, 2002.

Ikkunsidrat:

Illi l-argument pricipali tal-konvenuti huwa li l-fond numru 2 huwa parti ntergrali mir-residenza taghhom numru 1. Il-konvenuta Suzanna Buzza tghix fil-fond numru 1, li fih il-kumditajiet kollha, pero' taccetta li l-fond numru 2 ma fihx kumditajiet u jintuza bhala *store*.

Il-Qorti hija sodisfatta li l-fond de quo ma jistax jitqies bhala parti mir-residenza tal-konvenuti. Apparti d-distanza fizika bejn il-fond tar-residenza u l-fond de quo, hemm ukoll il-limitazzjonijiet ghall-abitazzjoni peress illi l-fond de quo huwa nieqes minn kwalunkwe servizzi u facilitajiet ghall-abitazzjoni.

Ghalhekk, l-attur ipprova fi grad li trid il-ligi illi dan il-fond qed jintuza biss bhala *store* ghall-bzonnijiet tal-familja tal-konvenuta. Billi ghoxrin sena ilu omm il-konvenuta kient tqatta xi lejl hemmhekk, ma jfissirx illi dbiddlet in-natura tal-fond illi jibqa' wiehed ta' *store* ghall-uzu domestiku. Ghalhekk, il-Qorti jidhrilha li l-fond de quo ma jistax jibbenefika mill-prottezzjoni tal-ligi bhal ma jibbenefika fond residenzjali. Quindi l-attur kien intitolat illi fl-gheluq il-kirja jiehu r-ripossess tal-fond, basta jaghti l-congedo skond il-ligi. Din hija relogata bl-Artikolu 1568 tal-Kap. 16.

F'kawza riportata fil-volum XXXVI part I pagna 199 inghad, "Skond id-dutrina u l-gurisprudenza lokali u estera, ma hi mehtiega ebda forma skritta ghall-congedo li jinghata mill-konduttur lil-lokatur biex jimpedixxi rilokazzjoni tacita tal-lokazzjoni korrenti fit-termini tal-lokazzjoni taghha. Il-ligi ma tehtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta' xi wahda mill-partijiet illi ma tridx

tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volonta hija notifikata lill-kontro parti; l-inkwilin l-iehor biex dana jizgombra mill-fond lokat, l-inkwilin il-qadim ma jkollu ebda dritt ikompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-congedo."

Appart dak li nghad fuq, irrizulta illi l-konvenuti rcevew congedo formali bl-ittri tas-17 ta' Dicembru, 2001 u tat-8 ta' April, 2002. Quindi issa m'ghandhomx triq ohra hlief li jizgumbraw mill-fond de quo. Ghaldaqstant, illum il-kovenuti huma privi minn kll titolu legali li ghab-bazi tieghu jistghu jibqghu fil-pussess tal-fond u filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, l-Qorti tilqa' t-talba attrici u filwaqt tiddikjara li l-konvenuti qed jiddetjenu l-fond de quo minghajr titolu validu, tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien xahar mill-lum jizgumbraw, jirrilaxxaw u jhallu liberu favur l-attur, il-fond battal numru 2, Triq Santa Marija, Gudja.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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