

QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

MAGISTRAT

DR MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha 2 ta' Mejju 2001

Numru 6

Avviz. numru 1168/00mm

**Maria Concetta Chetcuti,
Mariella Chetcuti, Nathalie
Chetcuti, Sylvana Debono,
Elizabeth Chetcuti u Sonia
Chetcuti**

vs

**Emanuel u Maria konjugi
Galea**

Il-Qorti,

Rat l-avviz ippresentat mill-atturi fil-5 ta' Settembru 2000 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li jizgumbraw fi zmien qasir u perentorju mill-fond Malindi Court/1 Gandoffli Street, Bugibba, liema fond huma qieghdin jokkupaw b'mera tolleranza u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

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

Ghal fini ta' kompetenza qieghed jigi ddikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jeccedix il-hames mitt lira (Lm500) fis-sena.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew illi:

1. Illi dina l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti ratione materiae stante illi jissussisti bejn il-partijiet kuntratt ta' lokazzjoni validu skond il-ligi u ghalhekk huwa kompetenti illi t-talba attrici tigi ttrattata quddiem il-Bord tal-Kera.
2. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi l-konvenuti qieghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni b'mera tolleranza u minghajr titolu validu skond il-ligi.
3. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond huwa mehtieg ghall-esigenzi personali tal-konvenuti.
4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghal zgumbrament mill-fond Malindi Court/1 Gandoffli Street, Bugibba, liema fond huwa proprjeta' ta' l-atturi u mikri lill-konvenuti ghall-villeggjatura.

Irrizulta mill-provi illi dan il-fond kien originarjament mikri xi hmistax-il sena ilu mir-ragel ta' l-attrici lill-konjugi Galea ghas-somma ta' tlett mija u erbgħin lira (Lm340) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur. Iz-zewg konvenuti xehdu illi dan il-fond kien mikri ghal skopijiet ta' villeggjatura peress illi huma ghandhom ir-residenza ordinarja tagħhom f'Rahal il-Gdid. L-ircevuti rilaxxati minn zmien ghal zmien kollha rriffletew dan l-istat, bhal ma jidher del resto mill-kopji tagħhom illi gew esibiti f'dawn l-atti. Jidher illi dan l-aħhar, wara l-mewt tar-ragel ta' l-attrici, l-attrici ddecidiet illi tgholli l-kera. Ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet dwar dan l-awment u allura l-attrici u wliedha talbu illi jieħdu lura dan il-fond. Il-konvenuti rrifjutaw u għalhekk kellha ssir din il-kawza.

Fl-ewwel eccezzjoni tagħhom il-konvenuti qieghdin ighidu illi din il-Qorti m'għandhiex kompetenza sabiex tisma din il-kawza peress illi dana jesorbita l-kompetenza tagħha razione materiae, peress illi bejn il-partijiet jissustissi kuntratt ta' lokazzjoni validu u għalhekk il-kompetenza hija tal-Bord tal-Kera.

Il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament. L-ewwel nett irrizulta mid-dokumenti esibiti illi dan il-fond huwa dekontrollat, quindi l-Bord tal-Kera huwa effettivament ipprojbit li jieħu konjizzjoni ta' talbiet ta' zidiet ta' kera jew zgumbramenti inkonnessjoni ma'

dan il-fond, fliema kaz allura jibqghu l-Qrati ordinarji illi jistghu jiddeciedu kwistjonijiet dwar dawn il-valuri.

Il-konvenuti ma jistghux jitolbu ebda protezzjoni ghajr dik moghtija mill-ligi ordinarja. F'dan il-kaz il-protezzjoni ghandha tkun sanata u bazata fuq il-ftehim milhuq bejn il-partijiet. Dan il-ftehim ormai deher illi ma ghadhux isehh, peress illi l-atturi ma jridux illi l-konvenuti jissuktaw fil-kirja. Biex jaghmlu l-kaz taghhom aktar deciz, ippresentaw ukoll ittra ufficjali fejn talbu l-zgumbrament tal-konvenuti, liema ittra ufficjali baqghet minghajr risposta. Il-konvenuti lanqas ma jistghu javvantaw xi dritt minhabba xi raguni medika illi jissuggerixxi xi konsulent. Iz-zewg konjugi qalu illi huma krew dan il-fond ghal raguni ta' sahha u jmorru jqattghu l-granet tas-sajf fih. Din ir-raguni mhijiex wahda valida fil-ligi u bzonn kemm ghandhom bzonn, fil-kaz tal-ligi ordinarja dana ma jikkwalifikax bhal raguni specjali bhal xiex ghandhom jigu ppreferuti fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond, a skapitu tas-sidien. Bhal ma diga nghad, l-unika dritt vinkolanti illi hemm bejn il-partijiet hu naxxenti minn ftehim illi jsir bejniethom abbazi tal-Ligi Civili, liema ftehim illum ma ghadhux isehh, stante illi l-atturi rtiraw il-kunsens taghhom ghall-okkupazzjoni tal-konvenuti tal-fond msemmi f'dan l-avviz. Kull ma kien jinhtieg ghall-atturi kien illi jimmanifestaw l-intenzjoni taghhom lill-konvenuti sabiex huma ma jissuktawx fil-kirja.

Fil-kawza fl-ismijiet: "Guiseppe Attard Portugese vs Guiseppe Bona" (Vol XXVI pt 1 pg 199) il-Qorti ta' l-Appell qalet: "skond id-dutrina u l-gurisprudenza lokali u estera ma hi mehtiega ebda

forma skritta ghal kongedo li jinghata mill-konduttur lill-lokatur biex jimpedixxi rilokazzjoni tacita tal-lokazzjoni kurrenti fit-terminazzjoni taghha. Il-Ligi ma tinhtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta' xi wahda mill-partijiet li ma tridx tirmimwova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volonta' hija notifikata lill-kontroparti, l-inkwilin l-iehor biex dana jizgombra mill-fond lokat. L-inkwilin il-qadim ma jkollu l-ebda dritt ikompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-kongedo (ara wkoll John Abela et vs Theresa Xuereb avviz 144/91mm deciza 22 ta' Lulju 1991). Dana t-taghlim huwa konformi ma' l-artikolu 1568 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Irrizulta mill-provi illi l-atturi baghtu ittra ufficjali lill-konvenuti biex dawna ma jissoktawx fil-kirja. Dina l-ittra ufficjali formalment itterminat ir-relazzjoni guridika illi kien hemm bejn il-partijiet u ghalhekk issa l-konvenuti ma ghandhomx triq ohra hlief li joqghodu ghal din l-iltima maghmula mill-atturi u jizgumbraw mill-fond imsemmi.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-atturi. Tipprefiggi terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-fond Malindi Court/1 Gandoffli Street, Bugibba, liema fond huma

qiegħdin jokkupaw b'mera tolleranza u minghajr ebda titolu validu fil-ligi. BI-ispejjez kontra l-konvenuti.

Anthony Zammit

Dep Reg