QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

MAGISTRAT

DR MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 3 ta' Ottubru 2000

Numru 1

Avviz. numru 1081/99mm

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

vs

Anthony u Doris konjugi Bonett

Il-Qorti,

Rat l-avviz ippresentat mill-atturi fl-14 ta' Lulju 1999 fejn talbu lil din il-Qorti illi tordna lill-konvenuti illi jizgombraw fi zmien qasir u perentorju mill-fond 54 Triq ix-Xitwa, Bugibba, liema fond qieghdin jokkupaw b'mera tolleranza u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tad-19 ta' Frar 1999 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 tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew illi:-

1. Illi din l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti ratione materiae stante illi jissussti 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. Salvi 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 tal-konvenuti mill-fond 54 Triq ix-Xitwa Bugibba liema fond huwa proprjeta' tal-atturi.

Irrizulta mill-provi illi dan il-fond kien originarjament mikri mir-ragel tal-attrici Maria Concetta Chetcuti lill-konvenut bhala villeggjatura (ara kopji tal-ircevuti a fol 22 et sequitur).Mhuwiex kontestat illi l-konvenuti ilhom jokkupaw dan il-fond ghal zmien twil izda fid-19 ta' Frar 1999 l-attrici permezz ta' l-avukat taghha kitbet lill-konvenut (fol 18) fejn informatu illi hija ma kienetx behsiebha tkompli ggedded il-kera. Meta l-konvenut irrifjuta li jivvaka dan il-fond giet istitwita din il-kawza.

Irrizulta mill-provi illi l-konvenut ghandu fond iehor il-Hamrun fejn jabita ma' martu u l-familja tieghu fi zmien ix-Xitwa, fil-fatt hu stess ighid illi l-aktar li juza l-fond ta' Bugibba huwa fis-Sajf ghad li fix-Xitwa jitla' hafna granet ukoll. Il-fond tal-Hamrun huwa proprjeta' indiviza ta' martu, suggetta ghal uzufrutt ta' ohtha li toqghod f'dan il-fond ukoll. L-ghamara tal-konvenuti qieghdha ukoll il-Hamrun. Il-konvenut ighid li huwa jibza mit-titolu li ghandu l-Hamrun peress illi qed jistenna lil oht il-mara tghidilhom biex johorgu mill-lum ghal l-ghada u ghalhekk huwa jrid izomm il-fond ta' Bugibba ghal li jista jkun, illi ma jkollux fejn imur. Rigward l-ircevuti li kopja taghhom gew esibiti f'dawn l-atti l-konvenut jammetti li huwa kera dan il-fond bhala villeggjatura izda jghid illi dejjem oggezzjona ghal din il-kelma u kull meta kien kellem lir-ragel ta' l-attrici dwar l-uzu ta' din il-kelma dejjem kien iserrahhlu mohhu li hadd ma kien se johorgu minn dan il-fond. Il-konvenut spjega illi huwa ghandu l-Identity

Card tieghu registrat fuq il-Hamrun u l-vot wkoll huwa fuq il-Hamrun. Dawn iz-zewg dokumenti minn dejjem kienu registrati fuq il-Hamrun, fil-fatt kemm ilu mizzewweg dejjem qaghad il-Hamrun.Fost id-dokumenti li gew esibiti hemm ukoll certifikat ta' dekontroll (fol 19) ta' dan il-fond 54 Triq ix-Xitwa, Bugibba.

Ikkunsidrat:

Jibda biex jinghad illi dan ic-certifikat tad-dekontroll inehhi din il-kawza mill-kompetenza tal-Bord li Jirregola din il-Kera u ghalhekk huma l-Qorti ordinarji illi ghandhom gurisdizzjoni li jiehdu konjizzjoni ta' din it-talba kif maghmula mill-atturi f'din il-kawza. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ta' nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti ratione materiae ma tissusstix, peress li din il-kawza ma tistax tigi trattata quddiem il-Bord tal-Kera minhabba r-registrazzjoni tad-Dekontroll kif muri mic-certifikati esibiti f'dawn l-atti.

Rigward il-meritu, l-Qorti ma ghandha l-ebda dubbju illi l-intenzjoni tal-partijiet meta originarjament gie mikri dan il-fond kien ghal skopijiet ta' villeggjatura. Il-konvenut diga kellu r-residenza tieghu stabbli l-Hamrun. Dwar il-preokkupazzjoni tieghu dwar it-titolu fuq dan il-fond tal-Hamrun mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tinvestiga. Il-konvenut jaf minn fejn ghandu jghaddi u jista jiehu l-pariri legali kemm irid dwar is-sigurta' o meno tal-okkupazzjoni tieghu f'dan il-fond. Dak ta' Bugibba pero' hija kwistjoni ohra. Minkejja illi l-konvenut ighid illi huwa oggezzjona ghall-kelma villeggjatura b'daqshekk ma jfissirx illi giet mibdula l-iskop ta' din il-kirja. Kif ammetta l-istess konvenut

huwa l-aktar li juza dan il-fond fis-Sajf. Ighid illi jmur hemmhekk kuljum u fix-Xitwa jitla hafna granet ukoll. B'daqshekk ma jfissirx illi ghax jitla' ftit fix-Xitwa dan il-fond jista jzommu ghal skopijiet ohra oltre dawk ta' villeggjatura. L-ircevuti dejjem hargu l-istess u l-kelma villeggjatura dejjem tnizzlet mill-bidu nett. Minkejja l-oggezzjoni li qajjem il-konvenut din il-kelma dejjem baqghet tigi wzata u qal x'qal ir-ragel ta' l-attrici, jekk verament inghad dan id-diskors ghax fuq dan ghandna biss il-kelma tal-konvenut, ma jbiddilx in-natura ta' din il-kirja li baqghet dejjem wahda ta' villeggjatura.

Apparti l-kawza Caruana vs Caruana deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-8 ta' Jannar 1968 msemmija mill-atturi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom hemm ukoll sentenza moghtija fit-12 ta' Gunju 1995 fil-kawza Nikola Zammit vs Anthony Cardona deciza mill-Qorti ta' l-Appell fejn dina tenniet illi meta jirrizulta illi l-kerrej ta' post ta' villeggjatura ghandu akkomodazzjoni alternattiva li tissodisfa r-rekwiziti tal-ligi allura l-kwistjoni tal-paragun tal-"hardship" ta' sid il-kera u l-"hardship" tal-kerrej ma tqumx u s-sid ghandu jinghata lura l-post tal-villeggjatura sakemm huwa jipprova li ghandu bzonn dan il-fond ghalih jew inkella ghal xi membru tal-familja tieghu. Dan l-ahhar rekwizit pero' ma japplikax ghal dan il-kaz il-ghaliex dan il-fond huwa dekontrollat u allura l-kriterji li normalment jigu wzati mill-Bord li Jirregola l-Kera ma jistghux jigu applikati kollha kemm huma f'dan il-kaz, fejn ghandhom japplikaw biss id-disposti tal-ligi civili. Ma hemmx dubbju, li dan il-fond huwa wzat ghall-villeggjatura u l-kirja qed tigi mgedda minn sena ghal sena. Fid-19 ta' Frar 1999 l-atturi mmanifestaw l-intenzjoni taghhom illi

huma ma xtaqux igeddu din il-kirja favur il-konvenuti. Din l-ittra fuq imsemmija tissodisfa r-rekwiziti tal-congedo kif mitluba mill-artikolu 1568 tal-Kap 16. Fil-kawza Guiseppe Attard Portuges vs Guiseppe Bona (Vol XXVI part 1 pg 199) il-Qorti qalet: "il-Ligi ma tinhtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta' xi wahda mill-partijiet liema attrici tirrimmwova l-kera u taghti manifestazzjoni ta' volonta' hija notifikata lill-kontro parti: l-inkwilin l-iehor biex dan jizgombra mill-fond lokat. L-inkwilin il-qadim ma jkollu ebda dritt ikompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-congedo". It-terminu impost b'dan il-congedo tad-19 ta' Frar 1999 ghadda inutilment u ghalhekk issa l-konvenuti ma ghandhomx triq ohra hlief li joqghodu ghal din it-talba tal-atturi u jizgumbraw minn dan il-fond.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba tal-atturi. Tipprefiggi terminu ta' xaharejn sabiex il-konvenuti jizgumbraw minn fond 54 Triq ix-Xitwa, Bugibba liema fond issa qieghdin jokkupaw b'mera tolleranza u minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Anthony Zammit

Dep Reg