



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2006

Avviz Numru. 207/2004

**John Baptist Azzopardi, Susan mart Emanuel Berry,
Marlene mart Alfred Vogil, Dr Anthony Paul Azzopardi
M.D. u Yvonne Azzopardi**

vs

**Jacqueline Galea u
Amante u Marianne Caruana, ghall-interess li jista'
jkollhom**

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentata mill-atturi fil-21 ta' April, 2004 fejn talbu lil din il-Qorti illi Jacqueline Galea tizgombra mill-fond 6, Emilio Lombardi Street, Sliema u tikkonsenja c-cwieviet lill-atturi proprjetarji ta' l-istess fond fi zmien qasir u perentorju li lilha jigi ffissat minn din il-Qorti peress illi hija qieghda tokkupa l-istess fond minghajr ebda titolu.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez, konprizi dawk ta' l-ittri bonarji tal-11 ta' Frar, 1997, tat-13 ta' Dicembru, 2001, tal-25 ta' Awissu, 2003, tal-15 ta' Marzu, 2004 u ta' l-ittra ufficjali ta' l-20 ta' Ottubru, 2003, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti mill-atturi.

Ghal fini tal-kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ta' erba' mitt lira (Lm400).

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ipprezentati mill-konvenuti Amante u Marianne Caruana fejn eccepew:

1. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi mhuwiex minnu illi l-konvenuta Jacqueline Galea qeda tokkupa l-fond 6, Triq Emilio Lombardi, Sliema minghajr ebda titolu kif jigi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.
2. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Jacqueline Galea fejn eccepjet:

Illi hija ghandha titolu validu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni;

Bla pregudizzju ghas-suespost illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Il-vertenza bejn il-partijiet tirrigwarda l-izgumbrament tal-konvenuta mill-fond 6, Triq Emilio Lombardi, Sliema, liema fond ittiehed mill-konvenuta minghand il-konvenut Amante Caruana permezz ta' ftehim preliminari fl-10 ta' April, 2001.

Kopja Informali ta' Sentenza

Galea qeda tghid illi hija m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi u fi kwalunkwe kaz ghandha titolu legali biex tokkupa l-fond.

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi illi permezz ta' ftehim datat 8 ta' Marzu, 1996 l-atturi krew lill-konvenut Amante Caruana l-fond 6, Triq Emilio Lombardi, Sliema ghal erba' snin di fermo u erba' snin di rispetto. Fost il-kondizzjonijiet ta' dan il-ftehim inghad, " ... and continue in this manner thereafter for all the time allowed by law. The tenants shall have the right to exercise such options at their sole discretion."

Caruana kien ukoll awtorizzat jissullolka l-fond.

Ghalhekk, fil-mori ta' dan il-ftehim, permezz ta' konvenju fuq imsemmi ta' l-10 ta' April, 2001 [fol. 17] Amante Caruana obbliga ruhu illi jittrasferixxi d-drittijiet lokatizji li kellu lil Jacqueline Galea, " ... illi tobligha ruhha li taccetta u tixtri d-drittijiet kollha naxxenti mill-kuntratt ta' kera ffirmit quddiem in-Nutar Dr Anthony Abela fit-8 ta' Marzu, 1996 ghall-kera tad-dar numru 6, Triq Emilio Lombardi, Sliema bi drittijiet u obbligi kollha fiha ndikati."

Jacqueline Galea tghid fost affarijiet ohra illi Caruana ma riedx juriha min kien sid-il fond u l-ftehim kien ghandha xi gimghat u haditu ghand in-nutar kif ukoll ghand avukat li t-tnejn qalulha li setghet tkompli ghaddejja bl-arrangament ma' Caruana. Kien biss illi meta kellimha l-attur, is-sur Azzopardi, illi hija ndunat li l-kirja kienet biss ghal tmien snin u ma setghetx tiggedded.

Sa dan it-tant ir-relazzjonijiet bejn Caruana u Galea ddeterjoraw u Caruana kellu jistitwixxi xi kawzi sabiex jottjeni l-hlas tal-kera kif kien miftiehem ma' Galea.

Inghad li la l-ftehim originali tat-8 ta' Marzu, 1996, in atti Nutar Dr Anthony Abela, u lanqas il-ftehim preliminari ta' l-10 ta' April, 2001 ma gie sindikat b'xi atti gudizzjarji minn xi hadd mill-partijiet.

Ikkunsidrat:

Illi fit-trattazzjonijiet taghhom l-avukati difensuri tal-konvenuti ssottomettew illi din il-Qorti ma tistax tordna l-izgumbrament ta' Jacqueline Galea minghajr ma l-ewwel tiddikjara l-ftehim bejn l-atturi u Amante Caruana xolt. Fil-fatt jallegaw illi ma hemm l-ebda relazzjoni guridika bejn Azzopardi u Galea. Din ir-relazzjoni tezisti biss bejn Amante Caruana u Jacqueline Galea u ghalhekk it-titolu tas-subinkwilina ma jistax jigi terminat qabel ma tigi terminata wkoll il-kirja originali.

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Jibda biex jinghad illi l-kirja originali tat-8 ta' Marzu, 1996 sar wara l-Att XXXI ta' l-1995, fejn allura l-kirja mhijiex protetta izda hija regolata bil-ligi civili, specifkament bl-Artikolu 1530 tal-Kap. 16.

Ghalhekk, darba jiskadi t-terminu tal-ftehim ma hemmx protezzjoni u l-partijiet jirrivertu ghall-posizzjoni illi kellhom qabel ma ffirmaw il-ftehim in kwistjoni. Ghalhekk il-ftehim ikun skada minghajr ebda bzonn ghal xi proceduri legali.

Fl-avviz l-atturi talbu biss l-izgumbrament tal-konvenuta Jacqueline Galea minghajr ma talbu dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja. Il-Qorti tirrileva li l-proceduri adoperati huma dawk sommarji quddiem il-Qorti tal-Magistrati, f'liema kaz il-Qorti mhijiex marbuta strettament mall-kawzali msemija fl-avviz, f'liema kaz minghajr ma tmur oltre it-talba, tista' dvarja xi ffit il-kawzali msemija. Ghalhekk, it-talba principali hija ghall-izgumbrament ta' Jacqueline Galea. Minn dan il-Qorti ma tistax tiddipartixxi, jew tilqa' t-talba jew inkella tichadha. Pero' fl-argumenti taghha tista dvarja l-kawzali fis-sens illi taghti ragunijiet aktar validi ghaliex qed taghmel ordni taghha.

Ghalhekk, il-Qorti ma ssib l-ebda ostakolu, illi minkejja illi l-atturi ma talbuhix, tiddikjara li l-ftehim milhuq bejn l-atturi u Amante Caruana fit-8 ta' Marzu, 1996 skada fit-8 ta' Marzu, 2004 u minghajr l-aderzjoni tal-partijiet, ma

Kopja Informali ta' Sentenza

jistax jerga' jigi mgedded. L-atturi ghamluha cara illi huma ma kellhom l-ebda hsieb igeddu dan il-ftehim u quindi Amante Caruana issa ma jista' javvanta ebda titolu iehor.

L-istess Jacqueline Galea, li llum qeda tokkupa l-fond. Din dahlet hemmhekk wara li accettat li tixtri d-drittijiet kollha naxxenti minn kuntratt ta' kera fuq imsemmi, liema drittijiet kienu jitterminaw fit-8 ta' Marzu, 2004. Il-fatt illi Galea ma nghatatx pariri siewja, ma jbidlux in-natura legali tal-kwistjoni illi hemm bejnithom. Fil-kawza Alfred Baldacchino et vs Edward Galea et deciza mill-Prim'Awla fil-25 ta' Gunju, 1992, intqal li persuna li hadet pussess ta' fond fuq l-iffirmar ta' konvenju ma kellu l-ebda dritt jibqa' jokkupa l-fond wara li jkun skada t-titolu ta' min ikun wieghed it-trasferiment. L-istess f'dan il-kaz. Tajjeb jew hazin, il-konvenuta Galea kienet qeda tokkupa l-fond imsemmi bis-sahha tal-ftehim milhuq bejn l-atturi u Amante Caruana, liema ftehim kif gia nghad skada u ma jistax jigi mgedded ladarba l-atturi, bhala s-sidien originali qeghdin jirrifjutaw li jgedduh. Quindi, f'dan l-istadju Galea m'ghandha l-ebda titolu li tibqa tokkupa dan il-fond darba l-awtur taghha tilef ekoll tali titolu.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti, filwaqt li tiddikjara illi l-ftehim tat-8 ta' Marzu, 1996 in atti Nutar Dr Anthony Abela skada minghajr ma gie mgedded fit-8 ta' Marzu, 2004, taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u tordna lill-konvenuta Jacqueline Galea li fi zmien tliet xhur tizgombra mill-fond numru 6, Triq Emilio Lombardi, Sliema u tikkonsenja c-cwieviet lill-atturi proprjetarji ta' l-istess fond, peress illi Galea qeda tokkupa l-fond minghajr ebda titolu.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ugwalment bejnithom.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----