MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 830/2005

**Paul Domancich u Carmen Domancich**

**Vs**

**Horace Zerafa**

.

**Il-Qorti**

**Preliminari**

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Peress illi l-atturi huma propjetarji tal-garaxx numru 15, Triq il-Gir, Kalkara;

Peress illi l-atturi kienu krew l-istess garaxx lill-konvenut biex jiggaraxxja l-karozza privata tieghu, b'effett mit-12 ta' Awissu 1999 sal-11 ta' Awissu 2000, bil-kera ta' Lm125;

Peress illi, minkejja dan, l-atturi zammew cavetta tal-garaxx u d-dritt li jibqghu juzawh bhala *store,* kif fil-fatt ghamlu;

Peress illi l-atturi baqghu igeddu din il-kirja favur il-konvenut wara li skada t-terminu fuq indikat, kull darba ghal perjodu ta' sena u bl-istess kundizzjonijiet;

Peress illi l-atturi, kemm f'Dicembru 2003 kif ukoll f'April 2004, avzaw verbalment lill-konvenut li ma kienux fi hsiebhom igeddulu l-kirja ghal sena ohra wara li din taghlaq f'Awissu 2004;

Peress illi noltre, fis-7 ta' Awissu 2004, l-atturi hallew lill-konvenut nota bil-kontenut fil-garaxx fejn avzawh ghal darb'ohra li ma kienx fi hsiebhom igeddulu l-kirja;

Peress illi l-konvenut naqas li jirrilaxxja l-garaxx favur l-atturi u sahansitra bidel is-serratura tal-istess garaxx u b'hekk eskluda lill-atturi mill-uzu tieghu;

Peress illi, minkejja li b'ittra legali tal-1 ta' Settembru 2004, l-atturi talbu lill-konvenut sabiex jivvaka l-garaxx u jikkonsenjalhom ic-cwievet, huwa baqa' inadempjenti.

Peress illi, ghal kull buon fini, b'ittra nterpellatorja ohra tal-1 ta' Lulju 2005, l-atturi regghu interpellaw lill-konvenut sabiex fi tmien l-iskadenza tal-kera jivvaka u jikkonsenjalhom ic-cwievet tal-garaxx numru 15, Triq il-Gir, Kalkara.

Peress illi l-konvenut ghadu qed jokkupa l-garaxx 15, Triq il-Gir, Kalkara, propjeta' tal-atturi, abbuzivament u minghajr titolu validu fil-ligi.

Jghid ghalhekk l-isstess konvenut ghaliex, ghar-ragunijiet fuq premessi, din il-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara li l-konvenut qed jokkupa l-garaxx numru 15, Triq il-Gir, Kalkara minghajr titolu validu fil-ligi; u

2. konsegwentement tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti jizgombra mill-istess garaxx numru 15, Triq il-Gir, Kalkara.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri nterpellatorji tal-1 ta' Settembru 2004 u tal-1 ta' Lulju 2005, kontra l-konvenut li huwa ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 11 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi, u dan stante illi l-eccipjenti ghandu titolu ta' kirja tal-fond di propjeta' ta' l-atturi kif partikolarment miftiehem ma' l-atturi, u ghaldaqstant il-pretenzjoni ta' l-atturi hija bi ksur ta' l-istess ftehim vigenti bejn il-partijiet;

2. Illi ghalhekk isegwi illi ma hemm ebda gustifikazzjoni jew causa legali ghaliex it-talba ghal zgumbrament ghandha tigi milqugha.

Bl-ispejjez.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet.

**Talba**

F'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut minn garage taghhom li hu qed jokkupa minghajr titolu validu fil-ligi.

Il-konvenut wiegeb li hu ghandu kirja tal-fond proprjeta’ ta’ l-atturi kif miftiehem maghhom.

**Fatti**

L-atturi huma l-proprjetarji tal-garage 15, Triq il-Gir, Kalkara, li jinsab adjacenti u hu parti mid-dar taghhom. Fil-bidu l-atturi kienu krew dan il-garaxx ghal erba’ xhur lill konvenut, billi t-tifel taghhom Kevin, kien xtara l-garage fejn kien jikri l-konvenut, u billi dana kellu sena kera diga mhallsa, l-atturi accettaw li hu jkompli r-rimanenti parti tal-kirja f’garage taghhom. Wara li skada z-zmien li l-konvenut kellu tal-lokazzjoni precedenti, l-atturi accettaw li jikru lill konvenut l-istess garage taghhom ghal sena ohra, u baqghu hekk iggeddulu l-kera minn sena ghal sena sat-2003 meta huma tawh il-kongedo u talbuh biex jirritornalhom il-garage. Haga li l-konvenut pero’ ma ghamilx u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza ghall-izgumbrament tal-konvenut.

**Kontestazzjoni**

Il-konvenut qed jikkontendi li l-atturi kienu obbligaw ruhhom illi n-konsiderazzjoni tar-rinunzja minnu tal-kirja li kellu tal-garage li kien qed jikri qabel, l-atturi accettaw li jikrulu l-garage taghhom sakemm ikollu bzonnu. Kien minhabba f’hekk li huwa kien accetta li jiccaqlaq minn garage ghall iehor minghajr ma jitlob kumpens.

Minn naha l-ohra l-atturi qed jikkontendu li huma kienu accettaw temporanjament biss ghall erba’ xhur lill konvenut li jikri l-garage taghhom, biex ikompli z-zmien ta’ kera li kien fadallu. Wara kienu accettaw li jikrulu ghal erba’ snin ohra sakemm imbaghad tawh il-kongedo. L-atturi jsostnu li l-konvenut dahal f’kirja gdida maghhom wara il-1995 u ma kienx hemm kontinwazzjoni tal-kirja ta’ qabel. Il-konvenut invece jirritjeni li kien hemm kontinwazzjoni tal-kirja precedenti.

**Provi**

L-atturi xehdu li l-ftehim kien li l-konvenut kellu jidhol fil-garage ghal 4 xhur biss. Imbaghad il-konvenut kien talabhom biex jerga jikrih, u huma krewlu sena, sena, u zammu d-dritt li jibqaw juzaw l-garage ghax kellhom bzonnu u kellhom l-affarijiet fih. Il-garage hu parti mid-dar taghhom u huma jhallsu l-ilma u l-elettriku. Huma kellhom cavetta tal-post bhal ma kellu l-konvenut. F’Dicembru 2003 l-attrici kienet avzat lill konvenut li ma kienux se jerghu jikrulu l-garage meta jaghlaq il-kera f’Awissu 2004. Qabel ghalaq il-kera kienu wkoll hallew ittra lil konvenut Dok PD3 fejn talbuh jirritorna c-cavetta. Il-konvenut pero’ ma harigx u minflok biddel is-serratura u ghalhekk l-atturi ghamlulu kawza ta’ spoll. Fl-Lulju 2005 l-atturi regghu kitbulu u talbuh jivvaka mill-post imbaghad ghamlu dina l-kawza.

Il-konvenut xehed li hu kellu l-opportunita’ li jixtri l-garage li kien jikri minghand terzi izda ma kienx xtarh billi Kevin Domancich ried jixtrih hu. In kambju, l-atturi kienu accettaw li jghaddulu garage iehor minn taghhom b’kirja, bl-istess kera u bl-istess kundizzjonijiet u li jibqa’ fih sa kemm ikollu bzonn. Kevin Domancich kien ikkonfermalu li l-genituri tieghu ma kellhomx bzonn il-garage. L-ewwel kera kienet fil-1999 u dam ihallas sal-2004 bla problemi. Qabel kien jikri bil Lm120 fis-sena imbaghad l-atturi ziedulu Lm5 billi kien hemm id-dawl u l-ilma. Huma komplew fuq il-ktieb tal-kera li kellu diga. Hu juza l-garage biex jipparkja l-karozza tieghu pero’ kulltant missieru idahhal il-karozza ukoll.

**KONSIDERAZZJONIJIET**

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li meta l-konvenut kien irrilaxxa l-garage li kellu qabel, u dahal fil-garage ta’ l-atturi, hu kellu jkompli l-kirja li kellu fuq il-garage l-iehor ghal 4 xhur li kien fadallu, bla flus. Jirrizulta imbaghad li meta ghalaq dan it-terminu, l-atturi kienu accettaw li jikrulu l-garage ghall sena. F’dak il-mument kienet ghalhekk saret kirja gdida tal-garage bejn il-konvenut u l-atturi. Il-lokazzjoni ghalhekk saret mill-konvenut ma’ sid differenti minn qabel. Differenti ukoll kienet il-kera, billi zdieded b’Lm 5 ghax kellu d-dawl u l-ilma. Kien hemm ukoll

kondizzjonijiet ohra godda li gew imposti. Issemma li l-atturi zammew cavetta tal-garage ghalihom ukoll ghax kienu ser jaghmlu uzu limitat minnnu, kif kif ukoll kienu ser jhallu xi ghamara fil-post. F'Awissu 1999 l-atturi kienu krew dan il-garage ghal sena biex il-konvenut izomm il-karozza tieghu fil-garage, u wara baqghu jikrulu l-garage sena wara sena sat 2003.

Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li effettivament kienet saret kirja gdida lill konvenut fil-1999 wara li hu ma baqax fil-garage li kellu qabel. B'hekk ma kienx hemm kontinwazzjoni tal-kirja precedenti tal-garage l-iehor. Il-konvenut ma pprezentax il-ktieb tal-kera li hu jghid li kien il-kontinwazzjoni tal-kirja precedenti.

Dina l-kirja saret ghal zmien sena u bdiet tiggedded minn sena ghal sena (Art. 1532(a) Kap 16. Ma giex pruvat mill-konvenut li kien hemm ftehim li hu kellu jzomm il-garage sakemm ikollu bzonn. Ghalhekk japplika l-principju li meta jaghlaq iz-zmien tal-kirja din terga tigi mgedda taht l-istess kondizzjonijiet ghal perjodu kif kienet qed tigi mikrija qabel (Art 1536 Kap 16).

Qabel ghalqet l-iskadenza tat-2004 l-atturi kienu nfurmaw lill konvenut li huma ma kienux ser igeddulu u tawh il-kongedo skond il-ligi (Art 1568 Kap 16). Ghall-iskop tal-kongedo "*la legge non richiede alcuna forma, e non e` necessaria la prova scritta*" (Kollez. Vol VI pagna 126). Bil-kongedo u ma l-eghluq tat-terminu tal-lokazzjoni giet impeduta r-rilokazzjonia tacita tal-lokazzjoni ghalhekk il-konvenut spiccalu t-titolu li kellu.

**DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
billi tilqa' t-talba attrici u
tiddikjara li l-konvenut qed jokkupa l-garaxx numru 15, Triq il-Gir, Kalkara minghajr titolu validu fil-ligi; u
konsegwentement tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien gimgha jizgombra mill-istess garaxx numru 15, Triq il-Gir, Kalkara.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

**< Sentenza Finali >**

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