



## **QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT DR.  
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA**

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2007

Avviz Numru. 255/2005

**Anthony u Lilian konjugi Busuttil**

**Vs**

**John Abela**

### **Il-Qorti;**

Rat li l-atturi pprezentaw avviz fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn ta' Mejju 2005 fejn talbu lil Qorti sabiex tizgombra lill-konvenut f'terminu qasir u perentorju li dina l-Qorti jghogobha tiffissa, mill-fond ossia garaxx minghajr numru u minghajr isem li ghandu access fi Triq Santa Tereza, Hal Ghaxaq, li jinsab fil-pusess tieghu, liema garaxx qed jokkopah abusivament u minghajr ebda titolu validu skond il-ligi, stante illi l-kuntratt ta' lokazzjoni li bih l-imsemmi fond kien mikri lilu mill-awturi ta' l-atturi gie terminat mill-istess awturi tal-atturi u ghalq fil-wiehed u tletin ta' Dicembru 2003. Illi in oltre, l-konvenut kien obbliga ruhu li jrodd lura c-cavetta u l-pusess liberu u

vakanti ta' l-istess garaxx (affidavit ta' Maria Carmela Mifsud anness u markat bhala Dok. A); di piu kien gie nformat diversi drabi anke permezz ta' ittra ufficjali tat-tletax ta' Jannar, 2004 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. B) li l-awturi ta' l-atturi riedu jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi fond fid-data ta' l-gheluq fuq imsemmija u minkejja dan huwa baqa' nadempjenti.

Ghall-finijiet ta' kompetenza ta' din il-Qorti, l-atturi ddikjaraw li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni ma kienx jeccedi il-mitt lira maltin (Lm100) fis-sena.

Bl-ispejjes komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali kontra l-konvenut, li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut pprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar il-wiehed w ta' Novembru 2005 fejn eccepixxa li:-

1. Illi preliminarjament jehtieg li l-atturi jipprovaw ghas-sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti, l-interess guridiku taghhom b'referenza ghat-titolu ta' proprjeta li qed jallegaw li ghandhom fuq il-garaxx mertu ta' din il-kawza.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccipit, it-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess atturi, stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt, stante li l-eccepjenti ghandu titolu validu ta' kera fuq il-garaxx mertu ta' din il-kawza u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Il-fatti kif jirrizultaw mill-atti processwali jistghu jigu sintetizzati bis-segwenti mod:

- Illi l-konjugi Rosario u Maria Carmela Mifsud kellhom dar u garaxx fi Triq Santa Tereza, Hal-Ghaxaq.
- Illi huma kienu jikru dan il-garaxx lil konvenut John Abela u dan versu l-kera ta' mitt lira maltin (Lm100) fis-sena;
- Il-konvenut jghid illi huwa kera dan il-garaxx fl-ewwel ta' Jannar 1999. L-istess konvenut jghid illi ghandu garaxx

ftit iktar lil hinn minn dan il-garaxx odjern. Illi bejn dan l-ahhar garaxx u l-garaxx mertu tal-kaz odjern hemm dar bejniethom.

- Il-konvenut jghid li dan il-garaxx huwa juzah bhala *store* mentri l-awtrici ta' l-atturi tghid li hija dejjem rat dan il-fond maghluq.
- Illi wara li fis-sitta w ghoxrin ta' Frar, 2001 miet Rosario Mifsud, ir-ricevuti tal-kera bdiet tiffirmahom Maria Carmela Mifsud.
- Illi fil-bidu tas-sena 2003 Maria Carmela Mifsud infurmat lill-konvenut li ma kinetx ser iggeded il-kirja ta' dan il-garaxx hekk kif appena tiskadi l-istess kirja aktar tard dik is-sena. Skond il-konvenut huwa jghid illi Mifsud infurmatu biex jirrilaxxja l-pussess ta' dan il-fond fis-sena 2004.
- Illi l-awtrici ta' l-atturi Maria Carmela Mifsud flimkien ma uliedha ntavolaw ittra ufficjali fit-tlettax ta' Jannar, 2004 kontra l-konvenut fejn talbuh sabiex johrog minn dan il-garaxx. Saret referenza wkoll ghac-cedola ta' depozitu li saret u li kienet tkopri l-perjodu, skond l-ittra ufficjali, bejn l-ewwel ta' Jannar, 2004 u l-wiehed u tletin ta' Dicembru, 2004. F'dik l-istess ittra Mifsud w uliedha nfurmaw lill-konvenut li huwa kien wegghom li ser jaghtihom ic-cavetta fl-ahhar ta' l-2003 u jekk huwa ma kienx ser jaghtihom tali cavetta, kienu ser jitolfu l-bejgh tad-dar u l-garaxx. Ovvjament din l-ahhar asserzzjoni ma sehhitx peress li din id-dar u l-garaxx effettivamente gew trasferiti minn Mifsud u uliedha lill-atturi odjerni u dan permezz ta' kuntratt datat ghoxrin ta' Marzu, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Rueben Casingena.

Ikkunsidrat:

Illi flimkien mal-avviz l-atturi ipprezentaw l-affidavit ta' **Maria Carmela Mifsud**. Minn qari ta' dan l-affidavit jirrizulta li ghall-bidu ta' Jannar 2003, hija marret tigbor il-kera li kienet tithallas kull sena bil-quddiem tal-garaxx minghajr numru u minghajr isem li ghandu access minn Triq Santa Tereza, Hal Ghaxaq. Ikkonfermat li fil-garaxx kien ghad hemm xi ghodda li kienu jintuzaw minn zewgha. Qalet li l-konvenut talabha biex tbieghlu l-garaxx pero ma

rieditx. Illi hija giet murija ktieb tal-kera li kien jindika li l-garaxx kien ilu ghand il-konvenut ghal dawn l-ahhar hames snin. Tghid li in segwitu infurmatu li ma kienitx ser igedded aktar il-kera wara li tiskadi fis-sena 2003 u talbitu johrog minn hemm.

Illi nhar l-ewwel ta' Marzu 2006, l-atturi pprezentaw kopja legali tal-kuntratt ta' akkwist datat ghoxrin ta' Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena liema dokument gie esebit u markat bhala Dok. C. Minn ezami ta' dan id-dokument jirrizulta li Maria Carmela Mifsud flimkien ma wliedha bieghu lill-atturi Anthony u Emmanuela konjugi Busuttil, id-dar u garaxx li huwa minghajr isem u minghajr numru pero formanti parti mid-dar 'Carmen House', F'Dawret Ghaxaq, Hal Ghaxaq, liema garaxx ghandu access minn Triq Santa Tereza taht il-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratt.

Nhar id-disgha ta' Marzu 2006 xehed il-konvenut **John Abela** u qal li huwa kien ilu jahdem bhala *mechanic* ghal dawn l-ahhar tletin sena u dan f'garaxx li hemm fl-istess triq fejn hemm il-garaxx in kwistjoni. Fil-fatt qal li bejn l-garaxxijiet, hemm dar wahda. Spjega li fil-garaxx in kwistjoni huwa jzomm l-*parts*, l-ghodod u makkinarju li huwa juza ghax-xoghol tieghu u ghalhekk juzah bhala *store*. Ikkonferma li kien kera dan il-garaxx minghand Rosario Mifsud u dan fl-ewwel ta Jannar 1999. Huwa fil-fatt esebixxa kopja tar-ricevuti tal-kirjiet wara li wera l-original lil Qorti li gie markat bhala Dok. JA 1, fejn hemm indikat li kien ihallas is-somma ta' mitt lira maltin (LM100) fis-sena bhala kera. Spjega li wara li miet Rosario Mifsud, l-ircevuti kienu jigu iffirmati minn certu Karmena Mifsud, li kienet mart Rosario Mifsud.

Spjega li qabel is-sena 1999, dan il-garaxx kien mikri lil persuna ohra jisimha Vince, u meta din il-persuna kienet ser tirrillaxjah, staqsietu jekk kienx interessat fih. Il-konvenut fil-fatt kien imbaghad iltaqa' ma Rosario Mifsud li qallu li kien lest li jikrihulu, jekk ihallas l-istess ammont ta' kera li kien ihallas Vince. Huwa ghalhekk krieh u baqa' ihallas il-kirja sal-bidu tas-sena 2004 meta Karmena Mifsud talbitu sabiex jiehu l-kera lura ghaliex riedet il-

garaxx lura biex tbieghu. Fil-fatt kienet infurmatu li saħansitra anke konvenju ma certu Anthony Busuttill kienet għamlet fuq il-garaxx. Qal li dan Anthony Busuttill li huwa l-attur prezenti kien jafu għaliex jahdem fl-istess triq u kien jarah jagħmel uzu minn dan il-garaxx. Meta sussegwentement l-atturi xtraw il-garaxx dawna talbuh johrog mill-garaxx u fil-fatt huwa qalilhom li ma kienx lest li jagħmel hekk għaliex kellu bzonn il-garaxx in konnessjoni max-xogħol tieghu.

Illi pero minn ezami ta' dan il-kuntratt jirrizulta li gie dikjarat li “ *fil-garaxx in kwistjoni hemm certu John Abela mingħajr titolu validu fil-ligi stante kif hemm spjegat tajjeb fl-ittra ufficjali datata tlettax (13) ta' Jannar 2004 il-kirja tal-garaxx kienet għalqet fil-wiehed u tletin ta' Dicembru 2003 u li allegatament huwa kien iddikjara illi huwa kien obligat li jrodd lura c-cavetta u l-pussess vakanti tal-istes garaxx lill-vendituri cioe is-sidien tal-istess garaxx.*”

Il-vendituri fosthom l-attrici, issottomettew u iddikjaraw li l-imsemmi garaxx kien mikri għand John Abela għal perjodu ta' sena li tiskadi fil-wiehed u tletin ta' Dicembru 2003, u li l-kirja originali saret wara is-sena 1995 u li l-garaxx kien gie mikri għall-iskop tal-iggaraxxjar tal-vettura personali tieghu biss. L-istess vendituri fosthom l-attrici ntrabtu li ma jizbankawx d-depożitu ta' kera li giet prezentata minn John Abela fit-tletin ta' Dicembru 2003 fil-Qorti ta' Malta u lanqas ebda kera ohra li tista tigi depożitata fil-futur għall-ebda raguni.

Nhar is-sebgha ta' Dicembru 2006 xehdet **Maria Camela Mifsud** w ikkonfermat li l-garaxx in kwistjoni kien gie mogħti minn zewgha Rosario lil John Abela taht titolu ta' kera u dan versu l-korrispettiv ta' mitt lira fis-sena (LM100). Qalet li zewgha miet fi Frar tas-sena 2001. Ikkonfermat li sa dak iz-zmien il-ktieb tal-kera tal-garaxx kienet tiffirmah hi jew zewgha. Hija kkonfermat il-firma tagħha fuq iz- zewg ricevuti esebiti a fol. 25 u 26 tal-atti li jghidu “ *Jiena Karmena Mifsud ircevejt mitt lira Maltin mingħand Ganni Abela tal-kera tal-garaxx li qieghed St. Theresa Street Ghaxaq bil-quddiem li jghalaq fl-1 ta*

*Jannar 2003*" ( u l-ewwel ta' Jannar 2004 fid-dokument a fol.26).

Ikkonfermat li hija bieghet l-garaxx lill-atturi u dan skond il-kuntratt esebit fl-atti a fol. 15. Mistoqsija jekk zewgha kienx kera l-garaxx lil certu Vince qabel il-konvenut hija wiegbet fin-negattiv u ziedet tghid li kien ihallih ipoggi l-affarijiet tieghu hemmhekk ghax kienu hbieb. Ikkonfermat li meta bieghet il-garaxx lill-atturi, dawn kienu jafu li l-konvenut kien l-inkwilin, qalet ukoll li pero qabel ma ffirmat il-kuntratt mal-atturi, kienet tkellmet mal-konvenut u qaltlu li me kienitx ser iggedidlu l-kirja.

Ikkonfermat li l-ittra esebita a fol. 3 tal-process u cioe dik miktuba minn Dottor Raphael Fenech Adami kienet giet mibghuta lil konvenut ghan-nom taghha fuq struzzjonijiet taghha.

Ikkonfermat li l-konvenut kien izomm il-garaxx mikri lilu dejjem maghluq u kien vojt.

Nhar il-hdax ta' April 2007 xehdet l-attrici **Emanuela sive Lilian Busuttil** w ikkonfermat li kienet ghamlet konvenju ma zewgha biex tixtri dar bil-garaxx mertu tal-kawza. Qalet li Mifsud kienet qaltilha li l-garaxx kien mikri lill-konvenut sena sena u li Maria Carmela Mifsud kienet infurmata li l-konvenut kellu johrog minn dan il-fond fl-ahhar tas-sena. Qalet ukoll li l-konvenut kien qalilha li ma kienx ser izommha milli taghmel il-kuntratt definittiv u li kien ser johrog mill-garaxx una volta jsib iehor.

**Vincent Cutajar** prodott mill-konvenut xehed nhar it-tnax ta' Gunju 2007 w ikkonferma li kien ghamel xi zmien jikri l-garaxx mertu tal-kawza minghand certu Rosario Mifsud u fil-fatt kien kriegh biex idahhal il-lanca tieghu go fih ghalkemm qatt ma ghamel hekk. Qal li kien jaghtih is-somma ta' hamsin lira maltin (LM50) fis-sena bhala kera u ricevuta ma kienx jinghata. Qal li ghamel hekk ghall-perijodu ta tlett snin. Qal li illum il-gurnata Rosario huwa mejjet u li l-armla tieghu kienet Karmena. Qal li sa fejn jaf hu, illum il-garaxx in kwistjoni jinsab fl-idejn il-konvenut John Abela. Qal li lill-konvenut kien jafu u jaf li kellu l-

Kopja Informali ta' Sentenza

garaxx ta' *mechanic* tieghu fl-istess triq tal-garaxx mertu tal-kawza.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Dwar l-ewwel eccezzjoni, jinghad mal-ewwel li din ma ghandhiex mis-sewwa u dan anke in vista tal-kuntratt esebit a fol. 15 tal-process mill-atturi.

Dwar it-tieni eccezzjoni l-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Anthony Azzopardi et vs Sally Galea** deciza fil-21 ta' Gunju, 2006 fejn intqal li:

*“Fil-kaz ta' kirjiet ta' fond li jsiru fl-ewwel ta' Gunju 1995, jew wara din id-data, id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ma japplikawx (Att Nru. XXXI ta' l-1995). Li jfisser li l-Bord li Jirregola l-Kera ma ghandux gurdizzjoni li jiehu konjizzjoni ta' kwestjonijiet li jinvolvu kirjiet bhal dawn.”*

Illi nghad ukoll, fis-sentenza **Mario Gauci et vs Joseph Gauci** deciza fit-30 ta' Mejju, 2007 mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) li:

*“Bl-introduzzjoni ta' l-Att XXI ta' l-1995, il-kirjiet gew liberalizzati u r-restrizzjonijiet ghar-ripussess ta' art ma applikawx aktar wara l-1 ta' Gunju 1995. Wara dik id-data l-partijiet kienu liberi li jikkuntrattaw kif iridu u ghal liema zmien iridu. Pero' darba t-terminu pattwit jiskadi, il-ftehim ma jigix awtomatikament imgedded minghajr il-kunsens specifiku taz-zewg partijiet. F'dan il-kaz tali kuncett huwa nieqes”.*

Issa f'dan il-kaz irrizulta li l-konvenut kera dan il-fond ossia garaxx fl-ewwel ta' Jannar, 1999 u l-kirja kienet tiggaded min sena ghal sena. Fil-bidu tas-sena 2003 Maria Carmela Mifsud, l-awtrici ta' l-atturi, infurmat lill-konvenut li ma kinetx ser terga iggedidlu l-kera s-sena ta' wara. Dan huwa wkoll ikkonfermat mill-fatt li fit-tlettax ta' Jannar, 2004, l-awtrici ta' l-atturi kienet baghtet ittra ufficjali lill-konvenut fejn talbitu li jizgombra minn dan il-garaxx. Il-

konvenut da parti tieghu jghid li l-awtrici ta' l-atturi kienet qaltlu sabiex johrog minn dan il-fond fil-bidu tas-sena 2004. Illi fi kwalunkwe kaz, anke jekk ghas-sahha ta' l-argument, tigi emnuta l-versjoni tal-konvenut, u cioe li l-awtrici ta' l-atturi kienet avzatu fil-bidu tas-sena 2004 li hija ma kinetx ser iggedded il-kirja tal-garaxx de quo, hemm bizzejjed zmien bejn meta avzatu u d-data tal-prezentata tal-avviz odjern sabiex jkun hemm il-kongedo skond il-ligi. Dan ovjament qieghed jinghad in vista tal-punti sollevati mill-abbli difensur tal-konvenut fit-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti.

Fis-sentenza **Iris Scott vs Alfred Borg** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Jannar, 2002 giet citata sentenza moghtija ukoll mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet: "**Giuseppe Attard Portugnese vs Giuseppe Bona**" (Vol XXVI P1 P199) u li qalet li:

*"Skond id-duttrina u l-gurisprudenza lokali u estera, ma hi mehtiega ebda forma skritta ghall-kongedo li jinghata mill-konduktur lill-lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita tal-lokazzjoni korrenti fit-terminazzjoni taghha. Il-ligi ma tinhtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta' xi wahda mill-partijiet li ma tridx tiffinova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volonta hija notifikata lill-kontro parti: L-inkwilin biex dana jizgombra mill-fond lokat. L-inkwilin il-qadim ma jkollu ebda dritt jkompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-kongedo" (ara wkoll "**C Cioffi vs S Darmanin**" Appell Inf 6 ta' Meju 1986).*

Ghalhekk ghandu jirrizulta bil-wisq car li l-konvenut ma ghandux titolu validu fil-ligi sabiex jibqa jokkupa dan il-garaxx u ghaldaqstant l-eccezzjonijiet tieghu qeghdin jigu michuda.

**Ghaldaqstant il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara li l-konvenut qieghed jiddetjeni l-fond imsemmi fl-avviz minghajr titolu validu skond il-ligi u ghal fini ta' zgumbrament, taghti lill-konvenut terminu qasir u perentorju ta'**



Kopja Informali ta' Sentenza

**wiehed u ghoxrin (21) gurnata sabiex jizgombra mill-istess u jirritorna lura c-cavetta lill-atturi.**

**Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----