MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 101/2007

Rikors numru:- 101/2007AE

Joseph u Mary konjugi Sultana

Vs

Salvina Sultana

Il-Qorti,

Provvediment dwar jekk il-konvenuta ghandhiex tithalla tiddefendi kawza li saret bil-procedura sommarja (Artikolu 167 tal-Kap. 12) u sentenza fuq il-meritu.

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-14 ta' Settembru 2007 li permezz tieghu l-atturi ppremettew li:

Salvina Sultana qeghda tokkupa l-appartament minghajr numru li jifforma parti mid-dar numru mija u sittax (116), Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex minghajr l-arja tieghu.

L-istess Salvina Sultana kienet ftehemet permezz ta' skrittura privata li tikri l-istess fond ghas-sena li kienet tibda mill-ewwel (1) ta' Lulju 2006 u ghalhekk l-effett taghha itterminat fl-1 ta' Lulju 2007.

Il-konvenuta giet interpellata sabiex tivvaka l-fond permezz ta' ittra gudizzjarja datata 2 ta' Lulju liema ittra.

Ir-rikorrenti jiddikjaraw li l-konvenuta ma ghandhiex difiza legali li biha tista tiggustifika l-okkupazzjoni taghha fl-istess fond.

Ghalhekk l-atturi talbu li din il-Qorti:-

1. Tipprocedi permezz ta' din il-kawza fit-termini ta' l-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12).
2. Tiddikjara li l-konvenuta qeghda tokkupa l-fond minghajr il-kunsens tas-sidien u ghalhekk minghajr ebda titolu validu fil-ligi.
3. Tordna lill-konvenuta sabiex tivvaka l-fond fi zmien perentorju li ghandha tiffissa l-Qorti u tiehu l-oggetti kollha taghha maghha.
4. Fin-nuqqas ta' ko-perazzjoni tal-konvenuta tordna lill-Marixxall sabiex jidhol fl-istess appartament u johrog lill-konvenuta kif ukoll l-affarijiet taghha.

Fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2007 deheret il-konvenuta.

Mill-atti jirrizulta li l-konvenuta pprezentat risposta guramentata qabel ma giet awtorizzata skond l-Artikolu 170 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12). Ghalhekk il-Qorti qeghda tordna l-isfilz tal-istess nota.

Semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:-

1. Fl-ewwel lok mill-atti jirrizula li l-konvenuta pprezentat risposta guramentata meta ghadha ma gietx awtorizzata tipprezenta l-istess. Il-Qorti qeghda ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi tqies din ir-risposta bhala n-nota li konvenut jista' jipprezenta skond l-Artikolu 170 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12)[1].

2. Fl-ewwel lok il-Qorti ser tghaddi biex taghti provvediment dwar jekk il-konvenuta rnexxilhiex li tissodisfa lill-Qorti li ghandha eccezzjoni *prima facie* biex topponi t-talba mehud in konsiderazzjoni li l-kawza saret bil-procedura sommarja specjali kontemplata fl-Artikolu 167 tal-Kap. 12. Skond dan il-provvediment talba ghall-zgumbrament minn bini hu wiehed mill-kazijiet li ghalih tapplika din il-procedura.

3. Il-fatti huma semplici:-

(a) L-atturi u l-konvenuta ffirmaw ftehim ta' lokazzjoni ghall-appartament li jifforma parti mid-dar numru 116, Triq Gnien, Xibla, Xaghra, Ghawdex. Il-kirja saret ghall-perjodu ta' sena b'sehh mill-1 ta' Lulju 2006 versu kera ta' zewg liri Maltin (Lm2) kuljum pagabbli kull xahar b'lura.
(b) Dan ifisser li l-kirja skadiet fl-1 ta' Lulju 2007.
(c) Permezz ta' ittra ufficjali datata 2 ta' Lulju 2007 (fol. 5) l-atturi nterpellaw lill-konvenuta sabiex tohrog mill-fond *"….stante illi huma ma ghandhomx xewqa illi jaghmlu skrittura ohra ta' kera mieghek"* (fol. 5).
(d) B'risposta moghtija permezz ta' ittra ufficjali datata 17 ta' Lulju 2007 il-konvenuta wiegbet li *"….. ma ghandha ebda xewqa li tibqa' fil-fond tieghek aktar minn dak mehtieg u li hija toqghod sakemm issib akkomodazzjoni alternattiva…."* (fol. 6).
(e) Fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2007 l-attur xehed:*"Wara li skadiet il-kirja jiena ma rcevejt l-ebda kera*

[1] *"….jattakka l-procedimenti maghmula mill-attur bhala mhux regolari jew li ma jghoddux ghall-kaz permezz ta' nota li tigi prezentata fir-registru tal-qorti jew fl-udjenza".*

minghand il-konvenuta. Jiena tlabt ic-cwievet lill-konvenuta fl-ewwel (1) ta' Awissu ta' din is-sena. Hi wegbitni li bi hsiebha tmur toqghod fil-post li kienet tghix fih qabel".

4. Skond l-Artikolu 170 tal-Kap. 12 fil-procedura sommarja jekk il-konvenut *"….ma jaghtix prova, bil-gurament tieghu, jew xort'ohra, li fil-fehma tal-qorti tkun bizzejjed biex turi li ghandu eccezzjonijiet prima facie, fil-ligi jew fil-fatt xi jgib kontra l-meritu ta' l-azzjoni, jew xort'ohra ma jgibx fatti jew punti ta' ligi li jistghu jitqiesu li jkunu bizzejjed biex jaghtuh il-jedd li jopponi t-talba jew li jaghmel kontro-talba, il-qorti tiddeciedi minnufih il-kawza, billi tilqa' t-talba ta' l-attur"*.

5. L-argument tal-konvenuta hu li qabel l-iskadenza tal-kirja l-atturi ma tawhiex *kongedo* u li kien biss permezz ta' l-ittra ufficjali tat-2 ta' Awwissu 2007 (wara li skadiet il-kirja) li hi giet interpellata sabiex tivvaka mill-fond u tirritorna c-cwievet. Ghalhekk issostni li l-kirja giet imgedda ghall-perjodu iehor ta' sena. F'dan ir-rigward id-difensur tal-konvenuta ghamel riferenza ghall-Artikolu 1536 tal-Kodici Civili (Kap. 16) li jaqra hekk:-

"Jekk, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghadd li l-kiri gie mgedded taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532, minbarra ghal dak li hu raba', illi l-kiri tieghu jinghadd imgedded ghaz-zmien li hu mehtieg ghall-gabra tal-frottijiet ta' sena".
Imbaghad l-Artikolu 1537 tal-Kodici Civili jaqra:

"Meta sid il-kera jkun ta avviz lill-kerrej biex ihalli l-haga fl-eghluq taz-zmien tal-kiri, il-kerrej ma jistax jeccepixxi t-tigdid tacitu tal-kiri, kif jinghad fl-ahhar artikolu qabel dan, lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-haga".

6. Fil-kaz in kwistjoni il-kirja kienet ghadha fil-perjodu originali u mhux dak ta' rilokazzjoni. F'dan il-kaz japplika l-Artikolu 1566 tal-Kodici Civili (Kap. 16) li jipprovdi:-

"Il-kiri, meta jaghlaq iz-zmien miftiehem espressament, jispicca ipso jure, minghajr ma hu mehtieg li sid il-kera jew il-kerrej jaghtu avviz lil xulxin".

Mela ma' l-eghluq ta' sena, il-kirja spiccat *ipso jure* u ma kien hemm l-ebda bzonn li jinghata avviz lill-konvenuta sabiex tivvaka mill-fond qabel skadiet il-kirja. Il-fatt li qabel ghalaq iz-zmien l-attur seta' ma talabx ic-cwievet lill-konvenuta ma jfissirx li b'daqshekk kien halliha fit-tgawdija tal-fond u li dan jista' jwassal ghal tigdid tacitu.

7. Mill-atti hu evidenti li mal-iskadenza tat-terminu pattwit l-atturi mill-ewwel sejhu lill-konvenuta sabiex tivvaka mill-fond u tirritorna c-cwievet[2]. Rajna kif il-ligi stess tipprovdi li fejn hemm terminu espress (kif ghandna f'dan il-kaz) il-kiri jispicca *ipso jure* kif ighaddi dak it-terminu. Mela f'dawk ic-cirkostanzi m'hemmx kirja. Jirrizulta li s-sidien kienu pronti avzaw lill-konvenuti sabiex tohrog mill-post li min-naha taghha baqghet tokkupa l-fond minkejja l-opposizzjoni ta' l-atturi. F'dawn ic-cirkostanzi ma jidhirx li wiehed jista' qatt jargumenta li kien hemm xi tigdid tacitu tal-kirja iktar u iktar mehud ukoll in konsiderazzjoni li kif spicca l-kiri ma gietx accettata xi pagament ta' kera mill-atturi. Mill-provi lanqas ma jirrizulta li bejn il-partijiet giet mahluqa xi relazzjoni guridika gdida u ghalhekk m'hemmx dubju li mid-data li spicca l-kiri l-konvenuta bdiet tokkupa l-fond minghajr titolu validu.

8. Bla pregudizzju ghal dak li nghad hawn fuq, anke jekk **ghall-grazzja ta' l-argument biss** kellu jigi accettat li l-kirja giet mgedda ghal zmien meqjus skond l-Artikolu 1532 (skond it-tezi tal-konvenuta) ghaliex ma nghatax kongedo, *"il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies*

[2] Ara ittra ufficjali prezentata fit-2 ta' Lulju 2007 (fol. 5).

maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena; ghal xahar, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum". Fil-kaz taghna l-ftehim lokatizju jghid li l-kiri sar *"bil-kera ta' zewg liri maltin (Lm2) kuljum pagabbli kull xahar"*. Minn dan il-kliem m'hemmx dubju li f'dan il-kaz l-kiri ma jista' qatt jitqies imgedded ghal sena (kif qeghda tallega l-konvenuta). Dan dejjem jekk wiehed kellu jaqbel mat-tezi tal-konvenuta li sehh tigdid ta' kiri, ma' liema tezi l-Qorti kif diga' rajna ma taqbilx.

9. Fic-cirkostanzi l-Qorti m'hijiex sodisfatta li l-konvenuta uriet li fuq bazi ta' *prima facie* ghandha bazi ta' kontestazzjoni. Kif spicca l-kiri l-konvenuta sabet ruhha bla titolu in kwantu hu evidenti li s-sidien ma kienux disposti li jidhlu fi ftehim gdid. Wiehed ma jridx jinsa li peress li l-kaz jittratta kirja li sehhet wara Gunju 1995, il-ligi specjali (Kap. 69) m'hijiex applikabbli[3]. Il-Qorti thoss li ma jirrizultawx punti ta' kontestazzjoni li jimmeritaw li jaghtu l-fakolta' lill-konvenuta li tikkontesta l-kawza skond il-ligi bil-prezentata ta' risposta guramentata u ghalhekk tichad it-talba tal-konvenuta sabiex taghti eccezzjonijiet biex topponi t-talba.

10. Gialadarba il-konvenuta ma opponietx ghat-talba ta' l-atturi bhala mhix regolari jew li ma tghoddx ghall-kaz il-procedura li biha nqdew l-atturi, u ma tatx prova li fil-fehma tal-Qorti turi li ghandha eccezzjonijiet *prima facie*, fil-ligi jew fil-meritu xi ggib kontra l-azzjoni tal-atturi, u lanqas issollevat punti ta' fatt jew ta' ligi li jistghu jitqiesu li huma bizzejjed biex jaghtu l-jedd li topponi t-talba ta' l-atturi, skond l-Artikolu 170 tal-Kap. 12 il-Qorti trid tiddeciedi minnufih il-kawza billi tilqa' t-talba ta' l-atturi. F'dan ir-rigward ghal fini tas-sentenza qeghda taddotta l-istess motivazzjoni moghtija hawn fuq fir-rigward tal-provvediment.

---

[3] Artikolu 46 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69).

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda tichad it-talba tal-konvenuta sabiex tinghata l-opportunita’ li tipprezenta risposta guramentata in kwantu ma wrietx fuq bazi ta’ prima facie li ghandha bazi ta’ kontestazzjoni. Fl-istess hin ghall-istess ragunijet fuq moghtija qeghda tilqa’ t-talbiet kollha tal-atturi u ghal fini ta’ zgumbrament tal-konvenuta mill-fond li jifforma parti mid-dar numru mija u sittax (116), Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex qeghda tiffissa terminu ta’ hames (5) xhur mil-lum.

Spejjez a karigu tal-konvenuta, b’dan li t-talba ghall-hlas ta’ imghax qeghda tigi michuda in kwantu f’dawn il-proceduri m’huwiex jintalab li l-konvenuta tigi kundannata thallas ammont ta’ flus.

< Sentenza Finali >

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