MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2009

Avviz Numru. 1820/1998/1

Alfred, Georgina mart Edward Baldacchino, Alphonse, Maria Victoria mart Edward Calleja, Josephine mart George Azzopardi u Annunziata sive Nancy, ilkoll ahwa Grech

Vs

Joseph u Elizabeth konjugi Rapa

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigi kundannati li fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jizgombraw mill-fond ‘San Gorg’, Resort Street, St. Pauls’ Bay, stante li l-konvenuti qed jokkupawh bla ebda titolu validu fil-ligi in kwantu l-koncessjoni enfitewtika originali skadiet fit-8 ta’ Mejju 1998 u ga’ nghatalhom il-kongedo, prevja okkorrendo wkoll, f’kaz ta’ kirja li setghet saret lilom, id-

dikjarazzjoni li l-atturi ma ghandhomx joqghodu ghaliha stante li din ma nghatatx lilhom fuq kondizzjonijiet gusti;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-8 ta' Mejju, 1998, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Qed jigi dikjarat illi l-valur ghall-fini tal-kompetenza ma jeccedix il-mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonjiet tal-konvenuti u li biha eccepew bir-rispett:

1. Preliminarjament l-inkompetenza rationae materiae ta' din l-Onorabbli Qorti stante li jekk jirrizulta li it-titolu tal-eccipjenti hu ibbasat fuq lokazjoni, huwa il-Bord li jirregola l-Kera u li hu kompetenti.
2. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju, li l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom skond il-Ligi.
3. Bla pregudizzju u fil-meritu, li l-eccipjenti qeghdin jokkupaw il-fond b'titolu validu skond il-Ligi kif jirrisulta waqt it-trattazzjoni.
4. Li f'kaz li jirrisulta li qeghdin jokkupaw b'titolu ta' kirja, il-kundizzjoniiet tal-istess kienu gusti u ghandhom jigu ikkonfermati.
5. Salv eccezzjonijet ulterjuri.
6. Li ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti guramentati mill-konvenuti u l-lista ta' xhieda annessa (fol 6 tal-atti).

Rat id-digriet Taghha moghti fil-21 ta' Marzu 2001 (fol 32 ibid) u li bih gie nominat il-Perit u Arkitett Frederick Doublet in konnessjoni mal-inkarigu hawn specifikat.

Rat ir-relazzjoni tal-istess espert (fol 44 ibid).

Rat l-atti kollha tal-kawza b'mod specjali n-nota tal-osservazzjonijet tal-atturi a fol 72 et seq ibid li baqghet minghajr ebda risposta.

Ikkunsidrat

Illi qabel ma jigu konsiderati l-eccezzjonijiet anke preliminari sottomessi mill-konvenuti, hu opportun li ssir sintesi tal-provi prodotti.

Illi dawn il-provi huma kif ser jinghad:-

a) L-attrici Annunziata Grech (fol 9 u fol 62 et seq ibid) spjegat illi l-post in kwistjoni jappartjeni lill-atturi kollha u dan wara li nxtara mill-genituri taghhom. Sussegwentement l-istess post kien inghata minn Maria Teresa Grech nomine et lil certu Carmelo Farrugia b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanea ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena dekorribbli mit-8 ta' Mejju 1977 (ara fol 80 ibid). Jigi rilevat illi s-sub-cens li kellu jithallas kien ta' Lm100 ghall-ewwel ghaxar snin li jizdied ghal Lm10 ghall-hames snin sussegwenti u ghal Lm120 ghall-ahhar sitt snin u dan dejjem pagabbli kull sena' bil-quddiem. Din il-koncessjoni kienet skadiet fl-1998 u meta kien gara hekk, il-post kien jokkupah 'certu Rapa u ossija, il-konvenut'.

b) Il-konvenut (fol 13 u fol 16 et seq ibid) spjega illi hu kien ha l-istess post minghand certu George Micallef u dan tal-ahhar, skond il-konvenut, kien hadu ghand omm l-attrici ".. u din (Maria Grech) accettat il-kera". Difatti hu kellu ricevuti iffirmati mill-istess Maria Grech. Dwar l-istess post, hu kien qed juzah bhala 'store' waqt li George Micallef kien jirrisjedi fih. Dwar l-ircevuti, in fotokopja, dawn jinsabu esebiti a fol 20 sa fol 28 u ghandhom dati li jmorru mit-3 ta' Jannar 1991 sat-8 ta' Mejju 1997 (ara l-originali a fol 68 ibid). Dwar George Micallef, hu qal, ukoll, illi ma kienx jaf bl-liema titolu dan kien jiddetjeni l-post u bejniethom kien hemm, biss, ftehim verbali ta' kirja izda l-hlas kien jsir lil Maria Grech. In rigward mart u, Elizabeth Rapa (fol 18 et seq ibid) din sostniet illi qatt ma kien sar xi diskors dwar "… xi cens li kellu jiskadi izda ikkonfermat illi l-Avukat tal-atturi kien kitbilhom sabiex javzahom li c-cens kien skada f'Mejju 1998.

c) Dwar l-imsemmija rcevuti, fl-ewwel wahda jinghad illi Nancy Grech irceviet is-somma ta' Lm110 bhala lawdemju tal-'garage' minghand il-konvenut. Sussegwentement, tissemma 'kera' in rigward tal-istess 'garage' li jintuza sabiex ' tigi igaraxxata light car privata' u

hemm referenza ghal kuntratt iehor maghmul fis-16 ta' Awissu 1991 in atti Nutar George Bonello Dupius. F'ircevuta sussegwenti jidher li l-hlas kien zdied ghal Lm120 minghajr ma jissemma t-titolu sakemm fl-ircevuta tat-8 ta' Mejju 1995 hemm il-kelma 'kera' korretta b''cens'. Fl-ahhar zewg ircevuti hemm imnizzlin il-kliem 'cens' u 'l-ahhar sena' cens' (ara ukoll dawk esebiti a fol 53 et seq ibid).

d) Mir-relazzjoni teknika (fol 44 et seq ibid) jidher li gie sottomess illi l-valur lokatizju tal-post in kwistjoni hu ta' Lm300 fis-sena'. Meta l-istess espert xehed (fol 49 u fol 50 ibid) hu qal li, fil-post hemm spazju ghal zewg karozzi izda fuq wara hemm qasma maghmula minn 'plywood' u warajha jinsabu kmamar fosthom ohrajn ta' konvenjenza sanitarja u gnien. Difatti, l-post kien jidher abitabbli.

Ikkunsidrat

Illi:-

a) Din il-kawza tinvolvi wahda ta' zgumbrament minn fond allegatament detenut mill-konvenut minghajr ebda titolu u decisjoni dwar dan il-punt tispetta lill-Qrati ordinarji u mhux lill-Bord li Jirregola l-Kera. F'kaz pero', li jirrisulta illi l-konvenuti, effettivament, kemm fil-ligi kemm bhala fatt, jiddetjeni l-istess post b'titolu ta' kera, hawnhekk jista' jkun illi l-istess kaz hu ta' kompetenza tal-Bord imsemmi.

b) Dwar it-titolu tal-atturi, jkun sufficjenti li ssir referenza ghal provenjenza fl-att pubbliku u esebit in atti b'mod specifiku fol 81 u fol 82 ibid.

c) In rigward it-titolu vantat mill-konvenuti u li kien jinkombi fuqhom sabiex jipprovawh, jekk wiehed jhares lejn l-eccezzjonijiet kollha sottomessi minnhom, wiehed jista' jara illi huma stess ghandhom dubbju dwar it-titolu allegat minnhom. Dan jidher car mill-kliem uzati fl-istess eccezzjonjiet b'mod specifiku 'f'kaz li …' u 'jekk jirrisulta li'.

Illi dan premess, ma hemm ebda dubbju illi l-imsemmija Carmelo Farrugia u George Micallef kienu jiddetjenu il-post in kwistjoni b'titolu ta' sub cens temporanew li skada matul l-1998. Pero gara li l-istess post kien gie trasferit, bl-intervenut ta' George Micallef mill-atturi jew l-'aventi

kawza' taghhom lill-konvenuti. Dwar dan it-trasferiment,ma sar l-ebda att pubbliku u ghalhekk ma jistax jinghad illi t-titolu kien sub cens. Izda mill-provi lanqas ma jidher car jekk it-titolu involut hu wiehed ta' kera. Difatti jidher illi l-partijiet involuti kienu intenzjonati li jifthemu bejniethom sabiex ma jsirx att pubbliku, aktarx sabiex jigu evitati l-ispejjes involuti ghamlu ftehim verbali biss, u ghal perjodu li kien fadal tas-subcens, liema ftehim kien skond l-istess kundizzjonijiet tas-subcens b'mod specjali l-hlas kemm ta' lawdemju kemm tal-ammont ta' sub cens kif mizjud skond l-att pubbliku originali hawn fuq citat. Dwar l-istess punt, il-Qorti ssibha inverosimili illi l-istess atturi jittrasferixxu post gja moghti lil terzi b'titolu ta' subcens lill-konvenuti b'titolu iehor differenti waqt li l-istess subcens ghadu jiddekorri.

Illi, minn dan kollu, ma jistax jirrisulta illi l-konvenuti jistghu jivvantaw titolu ta' lokazzjoni, wiehed li dwaru huma stess juru dubju dwar l-ezistenza tieghu.

Illi, minn dak premess, il-konkluzjoni trid tkun illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk ghandhom jigu zgumbrati mill-istess post, deskritt bhala abitabbli izda bl-ebda prova effettiva li kien abitat mill-istess konvenuti.

Ikkunsidrat

Illi, in sintesi, mill-istess evidenza irrisulta t-titolu tal-attur, li hi din il-Qorti li hi kompetenti 'ratione materiae' u li l-konvenuti qed jokkupaw l-istess post minghajr titolu validu.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti waqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha sottomessi mill-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici u

1. tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw il-post 'San Gorg', Resort Street, St. Paul's Bay bla ebda titolu validu fil-ligi.
2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw mill-istess post imsemmi u dan sat-30 ta' Jannar 2010.

In rigward l-ispejjes, tenut kont tac-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz, dawn ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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