



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tas-16 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 1003/2008

John Mary Aquilina

-vs-

Mary Mizzi

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentata fit-3 ta' Ottubru 2008 li permezz tiegħu l-attur ppremetta:

1. Illi l-esponenti kera matul dawn l-aħħar sentejn ċirka, il-*boathouse* li qegħda fil-pussess tiegħu numru 25, St Thomas Bay, M'Scala lill-intimata konvenuta versu l-kera ta' €3.49c kuljum pagabbli fix-xahar;

2. Illi b'ittra uffiċjali dtata 31 ta' Lulju 2008, l-esponenti rikorrenti nforma lill-intimata li huwa m'għandu l-ebda intenzjoni li jgdedded din il-kirja, u per konsegwenza

Kopja Informali ta' Sentenza

qed jitttermina l-istess kirja ta' din il-*boathouse* u interpellaha sabiex tivvaka minn dan il-fond minnufih u tiritorna ċ-ċwieviet lilu, u dan għall-effetti kollha tal-liġi;

3. Illi *stante* li l-intimata konvenuta baqgħet xorta tokkupa l-*boathouse* u agħar minn hekk minn barra li ma vvakatx, qedgħa tuża l-istess *boathouse* bħala residenza, u li għalhekk ir-rikorrenti għandu dritt li jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni;

4. Illi għalhekk fil-fehma tal-attur rikorrenti l-konvenuta intimata m'għandhiex eċċezzjonijiet xi tressaq;

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlobbil din l-Onorabbli Qorti jogħgobha:

1. Tiddeċiedi skont it-talba bid-dispensa tas-smiġħ tal-kawża *a tenur* tal-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tordna lill-konvenuta intimata biex tivvaka mill-fond *ossia boathouse* lilha mikrija, u ċjoe' 25, St Thomas Bay, M'Scala fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali interpellatorja kontra l-konvenuta intimata ngunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tal-29 ta' Ottubru 2008 li permezz tiegħu l-konvenuta ġiet awtorizzata tikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Mary Mizzi ppreżentata fis-17 ta' Novembru 2008, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrent irid jipprova t-titolu tiegħu fuq il-fond u l-art mertu ta' din il-kawża.

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, hija qatt ma ġiet notifikata b'ebda ittra uffiċjali fejn intalbet tivvaka mill-fond in kwistjoni, u l-ewwel darba illi saret taf illi kien hemm xi kwistjoni, kien meta ġiet notifikata birrikors ġuramentat *su ċitat*, u li għalhekk il-*congedo* qatt ma ngħata.

3. Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-fond in kwistjoni dejjem intuża għall-istess skop u kif miftiehem bejn il-partijiet u għalhekk huwa m'għandu l-ebda dritt illi jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni.

4. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

B'rizerva għall-azzjonijiet oħra spettanti lill-intimata, fosthom dawk għall-ispejjeż inkorsi fil-fond mertu ta' din il-kawża, bil-kunsens tal-istess rikorrent.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Diċembru 2010 illi permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-attur qed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-kamra msemmija fl-istess rikors. Huwa qed jgħid li l-konvenuta m'għandha ebda titolu biex tokkupaha. Dan għaliex huwa kien tahlilha b'titolu ta' lokazzjoni ċirka sentejn qabel u nterpellaha biex titlaq il-kamra qabel ma fetaħ il-kawża.

Illi l-konvenuta qed teċċepixxi prinċipalment illi ma rċeviet ebda ittra uffiċjali biex tivvaka l-fond u għalhekk ma ingħatalhiex l-hekk imsejjaħ *congedo* u li l-attur kellu jipprova huwa stess x'titolu għandu.

Illi rigward it-tieni eċċezzjoni msemmija l-Qrati tagħna esprimew il-veduta li:

*“Ma hemmx dubju anke għaliex dan il-punt hu paċifiku, illi min jakkwista l-inkwilinat ta' fond għandu azzjoni diretta biex jiżgumbra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu (**Kollezzjoni Vol. XXXVII- P 1 paġna 447**) (Qorti tal-Appell – Sede Inferjuri – **“Philip Magri vs Cilia Products Limited et”** deċiża fit-28 ta' April 2004).*

Illi wkoll illi *min jakkwista l-inkwilinat ta' fond għandu azzjoni diretta biex jiżgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu (“**Catania vs Zahra**” – Appell 20 ta' Frar 1953). Din is-sentenza hija ċitata wkoll fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **“Caruana vs Micallef”** deċiża fl-10 ta' Lulju 2003). Ma hemm ebda dubju li l-attur huwa l-inkwilin rikonoxxuti mis-sid tal-art (amministrata minn Dr Leslie Grech illi kkonferma dan). Dan gie ampjament ipprovat mid-dokumenti eseblti mill-attur a fol 17 *et sequitur*.*

Illi għalhekk stabbilt dan, din l-eċċezzjoni m'għandha ebda fundament legali.

Illi l-kwistjoni allura hija jekk in effetti l-attur tax l-hekk imsejjah *'congedo'* lill-konvenuta. Dan l-obbligu tal-lokatur huwa msemmi fl-Artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li huwa għandu jagħti avviż li jrid itemm il-kirja, xahar qabel jekk il-ftehim huwa għal sena jew aktar u ħmistax-il gurnata jekk huwa għall-inqas. Il-liġi għalhekk ma tispeċifikax li huwa għandu jibgħat ittra uffiċjali iżda jrid jagħti avviż. F'dan il-kaz, l-attur m'esebiex l-ittra uffiċjali li għaliha għamel referenza fir-rikors promotur, iżda l-konvenuta ammettiet fid-depożizzjoni tagħha li rċeviet l-ittra interpellatorja li ntbagħtet mid-difensur tal-attur fit-3 ta' Mejju 2008 – kwindi ħames xhur qabel ma giet

Kopja Informali ta' Sentenza

intavolata l-kawża u l-kera kienet titfallas kull xahar kif jirriżulta mir-riċevuti (fol 32 *et sequitur*). Kwindi skond l-Artikolu 1532 iż-żmien preżunt għall-kirja kien ta' xahar. Għalhekk l-eċċezzjoni tagħha m'għandha ebda effikaċja għaliex hija ngħatat avviż suffiċjenti biex il-lokazzjoni tiġi terminata għall-inqas f'Ġunju 2008 għaliex l-añhar kera tħallset fit-23 ta' April 2008 għal xahar bil-quddiem. Jirriżulta ukoll li l-lokazzjoni saret fl-2006 u kwindi soġgetta biss għar-regoli tal-Kodiċi Ċivili.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u filwaqt li tastjeni milli tieñu konjizzjoni tal-ewwel talba minħabba d-digriet li bih il-konvenuta ġiet awtorizzata tikkontesta l-kawża, tilqa' t-tieni talba, u għall-fini tal-istess talba tipprefiġġi terminu ta' xahar.

Spejjeż tal-kawża jkunu a karigu tal-konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----