MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-7 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 266/2008

Louis u Anna konjugi Micallef
vs
Josephine Baldacchino

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond dar “Louann”, Triq l-Anglu, Zebbug, Malta.

2. Illi l-atturi kienu krew l-imsemmi fond lill-konvenuta permezz ta’ skrittura privata datata 2 ta’ Awissu 1999 (Dok A).

3. Illi din il-kirja kienet inghatat ghal zmien tlettax-il xahar liema perjodu ilu li skada.

4. Illi apparti minn hekk fi Frar 2007 l-atturi infurmaw lill-konvenut b'ittra ufficjali li ma jixtiequx illi l-fond jibqa' mikri lill-konvenuta u interpellawha tizgombra mill-istess.

5. Illi l-konvenuta ghalhekk qieghda tokkupa l-fond in kwistjoni b'mod abbuziv u illegali u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

6. Illi l-konvenuta m'ghandhiex eccezzjonijiet validi x'taghti in kontro-trattazzjoni ghat-talbiet attrici u ghalhekk jippersistu c-cirkostanzi kontemplati fl-artikoli 167-170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

i) Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh a tenur ta' l-artikoli 167-170 tal-Kap 12.

ii) Tordna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju, li din il-Qorti joghgobha tipprefiggi, jizgombra mill-fond dar "Louann", Triq l-Anglu, Zebbug, Malta u dan prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuna, inkluz dikjarazzjoni li l-konvenuta qieghda tokkupa l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali Dok B u l-konvenuta li giet ingunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

Illi fis-seduta tas-17 ta' April, 2008 il-Qorti tat il-fakulta` lill-intimata tipprezenta risposta guramentata.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimata li biha eccepiet:

1. Fl-ewwel lok it-talba mhix fondata ghaliex l-attrici stess accettat il-kirja tal-fond in kwistjoni u fil-fatt ghandha mhallas sax-xahar ta' Mejju 2008.

Ghalhekk it-talbiet ghandhom jigu michuda.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentata mill-intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Giet esebita skrittura, Dokument A, tat-2 ta' Awissu 1999 fejn jirrizulta li l-lokazzjoni kellha tkun ghal zmien tlettax-il xahar li kellha tibda tiddekorri mill-4 ta' Awissu, 1999.

Gie prezentat affidavit ta' Louis Micallef fejn issemma li hu u l-mara huma l-proprjetarji tal-fond dar "Louann", Triq l-Anglu, Zebbug, Malta. Josephine Farrugia illum Baldacchino minhabba li sseparat minn mar-ragel taghha, kienet talbitu jikrilha d-dar in kwistjoni u hu kien accetta u kienu krew l-imsemmi fond lill-intimata permezz ta' skrittura privata datata 2 ta' Awissu 1999, liema kirja kienet inghatat ghal zmien tlettax-il xahar u li l-perjodu kien ilu li skada. Semma li l-kuntratt tal-kera kien ghamlu jiggedded kull sena u fl-2007 huma kienu iddecidew li riedu l-post lura. Fi Frar 2007 huma kienu infurmaw lill-intimata b'ittra ufficjali li ma jixtiequx illi l-fond jibqa' mikri lill-intimata u interpellawha tizgombra mill-istess. Fl-14 ta' Frar 2007 kienu baghtulha ittra ufficjali li biha kien informawha li kellha tizgombra mid-dar fi zmien tlitt xhur izda minhabba li kienet ghadha tghix fil-post kellu jipprezenta din il-kawza. F'April 2008 l-intimata kienet avvicinat lill-mara tieghu u offritilha l-kera u l-mara kienet accettata biss ghar-raguni li ma riditx lill-intimata tibqa' tghix fil-post minghajr ma thallas xejn. Semma izda li b'dan ma kellux intenzjoni li jgedded il-kera. Fuq parir ta'

l-avukat huma ma kellhomx jaccettaw aktar kera. Wara kien sab li l-intimata kienet iddepozitat il-kera l-Qorti. Fis-7 ta' Mejju 2008 rega' baghtilha ittra ufficjali ohra fejn fiha rega' fakkarha li ma kenitx l-intenzjoni tieghu li jhalliha tghix fid-dar in kwistjoni.

Gie prezentat affidavit ta' Anna Micallef li bazikament ikkonfermat l-istess fatti.

Gie prezentat affidavit ta' Josephine Baldacchino fejn semmiet li hi toqghod fil-post 6, "Louann", Triq l-Anglu, Zebbug ghal dawn l-ahhar 9 snin. Saret taf bil-post li kien ghal kiri minghand omm ir-rikorrent fejn cemplitlu u qaltlu li kellha bzonn tikri post fejn toqghod ghat-tul peress li kienet ghaddejja mis-separazzjoni mar-ragel taghha. Qalet li kienet ghamiltha cara mill-bidu li hi xtaqet residenza ghaliha u ma kenitx qed tikri ghal perjodu qasir. Meta waslu ghall-kitba tal-kuntratt kienet qalet lin-nutara li hi xtaqet il-post fit-tul. Ir-rikorrent kien qabel maghha u qal li kien jaf li hi kienet ser tghix hemm. X'hin in-nutar qrat il-kuntratt kienet gibdet l-attenzjoni li hi mhux ghal sena riditu l-post imma r-rikorrent kien qalilha li kien ser jigi mgedded minn sena ghal sena u kien taha x'tifhem li l-kuntratt jibqa' ghaddej.

Wara li ffirmaw il-kuntratt hi bdiet thallas il-kera dovuta kull xahar u wara l-ewwel ftit xhur, Louis, ir-rikorrent kien jghidilha biex tara fejn ha titfa rasha, filwaqt li Anna kienet tghidilha li kissritilha kull m'hemm.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi l-kawza odjerna hi ghar-ripreza tal-fond minhabba li fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimata kienet qed tokkupa l-fond b'mod abuziv u illegali u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Min-naha taghha l-intimata sostniet li hi kienet imwieghda diversi drabi li l-kirja tibqa' tiggedded.

Illi dak li jirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet huwa l-ftehim li jinsab a fol 5 et tal-process li hija skrittura ta' lokazzjoni tat-2 ta' Awissu, 1999 minn fejn jirrizulta mill-kundizzjoni (a) li din il-kirja kienet ghal 13-il xahar dekorribbli mill-4 ta' Awissu, 1999. Dan hu car daqs il-kristall u ma hemmx ghalfejn li l-Qorti tidhol f'evalwazzjonijiet ohra hlief ghall-fatt li f'okkazjoni minnhom wara li skada t-terminu l-intimata hallset lill-mara tar-rikorrenti ossija Anna Micallef. Din kienet accettat il-kera minhabba lidehrilha li l-intimata m'ghandhiex toqghod fil-fond u ma thallas xejn. Izda f'ebda hin ma sar xi qbil min-naha tar-rikorrenti li l-kirja kienet sejra tigi estiza ghal zmien twil. Huwa veru li l-intimata kienet esprimiet ix-xewqa li l-kirja tkun ghal zmien twil, pero` wara kollox ghaddew aktar minn ghaxar snin u ma hemm ebda raguni valida ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tiddikjara li l-kirja spiccat. Certament li l-accettazzjoni ta' skadenza wahda ta' kera f'April 2008 ma kienx sejjer jaghti d-dritt in perpetwu ta' lokazzjoni favur l-intimata.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-eccezzjoni ta' l-intimata.

Peress li l-Qorti tqis li f'dan l-istadju l-intimata qed tokkupa l-fond *de quo* minghajr ebda titolu validu fil-ligi, tilqa' t-talba attrici fis-sens li tordna lill-intimata tizgombra mill-fond Louann, Triq l-Anglu, Zebbug, Malta fi zmien xahrejn mil-lum.

Spejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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