Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 114/02 AE

Frances, xebba, Josephine, xebba, ahwa Caruana; Maria Fatima Vassallo bint l-Avukat Carmelo Caruana; Michael, Saviour u Katie Atanasio ilkoll ahwa Caruana wlied Vincent Caruana u b'digriet tas-27 ta' Jannar, 2016 il-Qorti ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Josephine Caruana (523529M) wara l-mewt tal-attriċi Frances Caruana

vs

Catherine Bugeja u b'Digriet tat-22 ta' April 2003 gew awtorizzati biex jintervjenu f'din il-kawza in statu et terminis u dana ai termini ta' l-Artikolu 960 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Mario Duca, Mario Cassar, Jane Caruana, Gejtu Calleja, Karmenu Caruana, Alfred Cassar, Francis Farrugia, Twanny Farrugia, George Ebejer, Michael Bedingfield, Carmel Grech, Raymond Buhagiar, Georgina Zammit, Emanuel Buhagiar, Doris Carabott, Giovanna Vella, Rita Shepard, Richard Azzopardi, Teresa Pace, Joseph Seychell, Joseph Zammit, Nazzareno Zammit, Mario Valletta, Lorenza Camenzuli, Carmelo Bonnici, Joseph Saliba, Francis Spiteri, Carmelo Bondin, Joe Cassar, Anthony Barbara, Zaren Farrugia, Albert Purkiss, David Grech, Carmel Cini, Tony Zammit, John Farrugia, Noel Camilleri, Gregory Agius, Conrad Agius, Doris Degabriele, Paul Mercieca, Andrew Abela u Antoinette Camenzuli

Seduta tal-Ġimgħa, 24 ta' Ġunju 2016

Permezz t'Avvizipprezentat fil-11 ta' Frar 2002 minn Frances u Josephine ahwa Caruana, Maria Fatima Vassallo u Katie Antanasio, Michael u Saviour ahwa Caruana, fil-11 ta' Frar 2002, talbu lill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tordna lil Catherine Bugeja sabiex fi zmien qasir u perentorju lilha prefiss tizgombra mill-ghalqa "Bur it-Tork" St. Thomas Bay, minnha okkupata u detenuta bla ebda titolu fil-Ligi.

Catherine Bugeja eċċepiet li t-talba attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra l-atturi, stante li trattandosi ta' lokazzjoni kummercjali hija qed tokkupa u tippossjedi l-proprjetà meritu tal-kontestazzjoni b'titolu validu fil-Ligi;

B'rikorsipprezentat fl-14 ta' Marzu 2003 Mario Duca, Mario Cassar, Jane Caruana, Gejtu Calleja, Karmenu Caruana, Alfred Cassar, Francis Farrugia, Twanny Farrugia, George Ebejer, Michael Bedingfield, Carmel Grech, Raymond Buhagiar, Georgina Zammit, Emanuel Buhagiar, Doris Carabott, Giovanna Vella, Rita Shepard, Richard Azzopardi, Teresa Pace, Joseph Seychell, Joseph Zammit, Nazzareno Zammit, Mario Valletta, Lorenza Camenzuli, Carmelo Bonnici, Joseph Saliba, Francis Spiteri, Carmelo Bondin, Joe Cassar, Anthony Barbara, Zaren Farrugia, Albert Purkiss, David Grech, Carmel Cini, Tony Zammit, John Farrugia, Noel Camilleri, Gregory Agius, Conrad Agius, Doris Degabriele, Paul Mercieca, Andrew Abela u Antoinette Camenzuli bhala sidien ta' kmamar li huma mibnija fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni, li dejjem hallsu b'mod regolari dak li kien dovut lil sid l-art ghall-area minnhom okkupata minn zmien ghall-iehor, talbu li jigu awtorizzati jintervjenu in statu et terminis f'dawn il-proceduri ai termini ta' l-Artikolu 960 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta. It-talba taghhom giet milqugha b'Digriet datat 22 ta' April 2003.

B'sentenza tal-14 ta' Jannar 2013, il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenuta u laqgħet it-talba tal-atturi.

Catherine Bugeja appellat mis-sentenza, bl-aggravju li l-ewwel Qorti messha laqgħet l-eċċezzjoni tagħha li l-kirja hija waħda kummerċjali u għalhekk għandu japplika l-artiklu 2(ċ) tal-Kap. 69.

Skont l-appellanti, zijuha kien ingħata l-għalqa bil-permess li jagħmel li jrid biha u fil-fatt żviluppaha kważi kollha. Fuqha bena 58 *boathouse* li kien kera lil diversi persuni. Is-sidien kienu jafu b'dan l-iżvilupp. Mis-sullokazzjonijiet kien jifdallu l-qliegħ. Il-fatt li l-kmamar inkrew għal skop residenzjali ma jirrendux il-kirja residenzjali. Ġialadarba l-iskop kien kummerċjali, il-kirja għaddiet għand l-appellanti in forza tal-artiklu 2(ċ) tal-Kap 69 li tipproteġi, fil-każ ta' ħanut, lill-qraba tal-kerrej mejjet mid-demm jew bi żwieġ sal-grad ta' kuġin li jkunu wkoll werrieta tiegħu. Minflok, il-Qorti kkunsidrat il-kirja bħala residenzjali u għalhekk applikat l-artiklu 2(b) tal-Kap 69 li huwa applikabbli għal dar t'abitazzjoni u li ma jipproteġix lill-appellanti. L-appellanti ssostni li skond il-ġurisprudenza kwalunkwe fond li jiġġenera l-qliegħ għandu jiġi magħdud bħala ħanut.

L-atturi wieġbu li ma jirriżultax mill-provi li l-kirja kienet waħda kummerċjali. L-irċevuti rilaxxjati mis-sidien kienu jiddeskrivu l-lokazzjoni bħala "qbiela"; il-*boathouses* inbnew ad insaputa tagħhom; u illegalment tant li qatt ma nġiebet prova li kien hemm xi permessi għall-kiri tagħhom, jew denunzji tat-taxxa fuq id-dħul. Kif ġie deċiż mill-Qorti il-lokazzjoni kienet dejjem ta' għalqa. Isegwi li l-appellanta mhix protetta mill-Kap 199 għax it-tifsira ta' *"kerrej"* ma tkoprihiex. Mal-mewt ta' Joseph Mifsud, l-atturi kkonġedew mill-ewwel lill-appellanti li allura sfat bla titlu.

L-intervenuti fil-kawża wieġbu għall-appell li bħala intervenuti fil-kawża jirrimettu

ruħhom għad-deċiżjoni tal-Qorti u m'għandhomx ibatu spejjeż.

<u>Fatti fil-qosor</u>.

L-għalqa in kwistjoni inkriet mill-familja Caruana lil Joseph Mifsud li jiġi z-ziju tar-rispett tal-konvenuta Catherine Bugeja. Miet f'Jannar ta' l-2001 u hi werrieta tiegħu. Matul is-snin fuq il-parti l-kbira tal-art in kwistjoni Joseph Mifsud bena numru ta' *boat houses* li ta b'kera lil terzi, liema *boat houses* jintużaw minn uħud bħala boat houses u minn oħrajn bħala villeġġatura. Fuq ir-rimanenti parti ta' din l-art Joseph Mifsud bena terran, u żera' bosta siġar, għamel benefikati fosthom zewġ ġwiebi, dawwar l-għalqa b'ħajt tas-sejjieħ u kien jizra' xi ħaxix bhala delizzju. Meta Joseph Mifsud miet f'Jannar 2001 l-atturi ma irrikonoxxewx lill-konvenuta, m'aċċettawx il-kera mingħandha u pproponew din il-kawża fejn talbu lill-qorti biex tikkundanna tiżgombra mill-proprjeta.

<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

Kuntrarjament għal dak li ssottomettew l-atturi appellati, l-ewwel qorti ma ddeċidietx li l-kirja kienet waħda agrikola. Il-qorti ma kkunsidratx jekk l-għalqa kinitx mikrija għal skopijiet agrikoli jew, kif tallega l-appellanti, jekk l-inkwilin setax jagħmel użu minnha kif ried. Lanqas ikkunsidrat jekk oriġinarjament l-għalqa kinitx mikrija għal skop agrikolu iżda bi ksur tal-obbligu tiegħu li jużaha bħala tali, l-inkwilin Joseph Mifsud żviluppaha bħala kumpless ta' *boathouses* u residenzi tas-sajf, jew jekk għamilx dan bil-kunsens jew almenu bl-akkwijixxenza tas-sidien. Il-Qorti qalet li jekk il-kirja titqies bħala waħda agrikola, allura l-appellanti ma kinitx protetta taħt il-Kap 199; u jekk kienet kirja ta' proprjeta` urbana, ma kinitx protetta taħt il-Kap. 69 ghaliex għalkemm membru tal-familja ta' Joseph Mifsud, fiż-żmien tal-mewt tiegħu, ma kinitx toqgħod miegħu fit-terran li huwa bena għalih (ara t-tielet paragrafu, paġna 6 tas-sentenza). Hu evidenti li meta l-ewwel qorti qalet hekk, ma qisitx il-kirja bħala waħda kummerċjali. Imma mbagħad iktar tard fl-istess sentenza, kompliet tirraġuna li:

"Ghalhekk thares minn fejn thares lejn il-kaz in ezami, u cioè sia jekk il-kirja titqies bhala kirja ta' raba' kif pretiz mill-atturi jew inkella bhala kiri ta' art ghal finijiet kummercjali kif pretiz mill-konvenuta, jirrizulta li l-konvenuta ma ghandhiex titolu validu fil-Ligi biex tibqa' tokkupa u tiddetjeni l-ghalqa mgharufa bhala "Bur it-Tork" f' St. Thomas Bay."

Quddiem l-ewwel qorti d-difiza tal-appellanti kienet li t-talba tal-atturi kellha tiġi miċħuda għaliex il-każ kien jitratta minn kirja kummerċjali, u għalhekk kellha dritt tibqa' tgawdi l-kirja. F'dan ir-rigward, il-konvenuta xehedet:

"Iz-ziju kien informani u kien qalli li meta ha l-art originarjament ma kien hemm l-ebda zvilupp fuqha. Kif kien jirrakkontali z-ziju, ta' Caruana kienu tawh l-ghalqa u qalulu fuqha ghamel li trid. Basta tithallas il-kera tal-qbiela. Fil-fatt iz-ziju kien zviluppa kwazi l-art kollha. Di fatti fuqha huwa kien bena originarjament xi tmienja u hamsin (58) boathouse li kien kera lil diversi nies. Il-kera li z-ziju kien jigbor minghand dawn id-diversi inkwilini kienet tissupera l-kera li kien ihallas iz-ziju lil ta' Caruana. Di fatti din il-bicca xoghol kienet thallilu l-qliegh wara li huwa kien ihallas il-qbiela lil

ta' Caruana." (fol. 14).

Gialadarba l-inkwilin miet fl-2001, l-uniku mod kif l-appellanti tista' tibqa' tgawdi l-art bhala inkwilina hu **biss** jekk l-immobbli oġġett tal-kawża jaqa' taħt id-definizzjoni ta' ħanut taħt L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera (Kap. 69). Dan in kwantu li:

i. Jekk il-kirja kienet ta' raba' biex tintuża għal skop agrikolu, il-konvenuta ma tikkwalifikax bhala inkwilina taht il-Kap. 199. L-appellanti qalet li l-inkwilin kien *"... iz-ziju tar-rispett tiegħi u cioe' kien ir-raġel ta' oħt il-papa."* Kif qalet l-ewwel qorti, taħt dik il-liġi l-konvenuta ma taqax fid-definizzjoni ta' 'membru tal-familja' u għalhekk m'hijiex 'kerrej' skond id-definizzjoni li hemm fl-istess liġi.
ii. Jekk għal grazzja tal-argument biss, il-kirja kellha titqies li hi ta' dar ta' abitazzjoni, il-konvenuta m'hijiex waħda mill-persuni li jissemmew fid-definizzjoni ta' 'kerrej'. F'dan ir-rigward l-ewwel qorti qalet li l-konvenuta ma kinitx tikkwalifika bħala kerrej għaliex *".... ma jirriżultax li kienet toqgħod miegħu fit-terran li huwa bena għalih fiż-żmien meta miet."*

L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) ma fihiex provvediment li jipprotegi kull kirja kummercjali, imma tipprotegi kirja ta' ***"ħanut"***. Huwa minnu li kieku l-ewwel qorti kkunsidrat id-definizzjoni ta' "inkwilin" fil-każ ta' "ħanut" allura kienet tasal għall-konklużjoni li l-appellanti hija protetta, b'applikazzjoni tal-artiklu 2(ċ) tal-Kap. 69, li jinkludi bħala inkwilin *"Fil-każ ta' ħanut... dawk il-persuni li jkunu jiġu minnu mid-demm jew bi żwieġ sal-grad ta' kuġin inklussivament, basta li f'dan l-aħħar każ dawn il-persuni jkunu l-werrieta tal-kerrej."*[1] Kif ġja`ngħad, l-appellanti, fir-rikors tal-appell argumentat li huwa manifest *"mill-ġurisprudenza kopjuża"* li *"kwalunkwe fond li jiġġenera qliegħ għandu jiġi magħdud bħala ħanut"* (ara paragrafu 14 tar-rikors tal-appell). Pero' ma jirriżultax li semmiet sentenzi li jħaddnu dik it-teżi. Id-definizzjoni ta' ħanut tinsab fl-Artrikolu 2 tal-Kap. 69: ***'"ħanut" tfisser fond mikri prinċipalment għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija, bl-ingrossa jew bl-imnut, posta s-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta' mbejjed u spirti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala ta' ċine jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti jew sengħa jew bħala każin'*** – Artiklu 2, Kap 69. Għalhekk filwaqt li bla dubbju kull ħanut huwa sit kummerċjali, ghal finijiet tal-Kap. 69 mhux kull sit kummerċjali huwa ħanut. Il-Qorti tal-Appell, fil-kawża fl-ismijiet **Frank Cassar Torreggiani v Walter Zammit Tabona[2],** irriteniet li min jikri djar biex jissullokhom ammobiliti ma jistax jargumenta li l-fond mikri hu 'ħanut':

"Post ammobilit għall-abitazzjoni mhux ċertament wieħed mill-postijiet eżemplifikati speċifikament

[1] Mill-provi jirriżulta li l-appellanti hi werrieta tal-inkwilin.
[2] Tad-19 ta' Frar 1951, presjeduta minn Gorg Borg, President; **A J Montanaro Gauci u William Harding** – XXXV.i.19.

fid-definizzjoni tal-liġi (tal-kelma ħanut); u lanqas jista' jaqa' taħt il-lokuzzjoni ġenerika finali 'jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti jew sengħa'; mhux biss għaliex interpretazzjoni simili kienet tkun kontra r-regola tal-ejusdem generis meta wieħed iqis ix-xorta ta' eżempji mogħtija mil-liġi, imma anke għaliex (kif ma hux kontrastat) ebda arti jew sengħa ma qegħda tiġi eżerċitata ġewwa l-post in kwistjoni. Għandu jiġi notat illi t-test Ingliż (li skond il-liġi huwa t-test prevalenti) jgħid: 'principally leased for the exercise therein of any art or trade'.

"L-intimat jeżerċita ex concessis in-negozju tal-kiri ta' djar ammobiliti, imma dan in-negozju ma hux qed jiġi eżerċitat 'ġewwa' l-post in kwistjoni. Il-kerrej li jikri mingħand l-intimat ma hux qed jeżerċita ebda arti jew sengħa fil-post li hu minnu użat għall-abitazzjoni. Il-post in kwistjoni hu wieħed mill-'oġġetti' tan-negozju tal-intimat, iżda ma hux 'ħanut' fis-sens tal-liġi; għaldaqstant 'fih' ma hix qegħdha tiġi eżerċitata ebda 'arti jew sengħa'."

Kuntrarjament għal dak li qed issostni l-appellanti, ukoll jekk kellu jitqies li l-fond huwa ta' natura kummerċjali għaliex minnu l-inkwilin kien jiġġenera qliegħ, xorta waħda mhux protett bl-artiklu 2(ċ) tal-Kap 69 għaliex il-liġi tipproteġi biss fond kummerċjali li jikkwalifika bħala 'ħanut' u **l-immobbli oġġett tal-kawza m'huwiex 'ħanut' ghal finijiet tal-Kap. 69**.

Għaldaqstant l-appell hu miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellanti, b'dan li l-ispejjeż tal-intervenuti fil-kawża jibqgħu a karigu tagħhom. Għal finijiet ta' żgumbrament it-terminu stabbilit mill-ewwel qorti jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul