MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2003

Appell Civili Numru. 700/1994/1

Joseph, Carmelo u Clement ahwa Camilleri

vs

Antonio Zammit u Carmel Chircop

Il-Qorti,

Fit-13 ta' Mejju, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jkunu kundannati li fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Qorti jizgumbraw mill-parti tal-ghalqa maghrufa bhal Tan-Nigret jew il-Macina, Nigret, limiti taz-Zurrieq liema ghalqa il-

konvenuti qed jokkupaw minghajr ebda titolu validu skond il-ligi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra bonarja tas-7 ta' Awissu, 1993 u tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Gunju, 1994.

Il-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghal-fini tal-kompetenza jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-ghalqa ma jeccedix l-Lm10 fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew (fol 8 tal-atti) illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt peress illi l-parti tal-ghalqa imsemmija fl-avviz hija parti minn ghalqa akbar li tinsab mikrija fl-intierezza taghha lil Angela Micallef, Gaetana Farrugia u l-istess konvenuti kif jidher mir-rikors prezentat mill-istess atturi quddiem l-Bord ghall-Kontroll tal-Kiri Tar-Raba, Rikors Nru 18B/94 li kopja tieghu qeda tigi esebita bhal Dok A u ghalhekk din l-azzjoni ma tistax issir mill-atturi sakemm dan ir-raba jibqa mikri lill-terzi.

Illi bla pregudizzju tal-premess l-konvenuti qed jokkupaw din ir-raba in kwistjoni bhala ko-inkwilini tar-raba kollhu tal-atturi maghrufa bhala "Tan-Nigret" li jinsab fiz-Zurrieq.

Illi ghalhekk d-domandi attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-atturi.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti annessa mal-atti, flimkien ma dokumenti, a fol 41 sa 62.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi hawnhekk, jinghad li din il-Qorti, kif diversament presjeduta, b'sentenza preliminari moghtija fit-3 ta' Settembru 1996 (fol 27 sa 30 tal-atti) di gja cahdet l-ewwel eccezzjoni proposta mill-konvenuti u kif hawn fuq citata.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, ghalhekk, ser jigu decisi kemm il-meritu ta’ dan l-avviz, kemm it-tieni eccezzjoni sottomessa mill-konvenuti ossija ko-inkwilinat in konnessjoni mar-raba’ in kwistjoni.

Ikkunsidrat

Illi, dwar din, gew prodotti in sintesi s-segwenti provi kif ukoll gie dikjarat kif ser jinghad:

a) L-Avukat difensur tal-konvenuti, f’isem dawn, issottometta li l-ghalqa maghrufa bhala “tan-Nigret” hi mikrija indivisament u li l-istess konvenuti huma ko-inkwilini billi wirtu liz-zija taghhom Duminka Cutajar (ara fol 14 tal-atti).

b) L-istess partijiet involuti f’dan il-kaz qablu li l-art in kwistjoni hi parti minn bicca raba akbar mikrija lil Angela Micallef u lil Gaetana Farrugia li jafu li l-istess art qed tinhadem mill-konvenuti (ara fol 18 ibid).

c) L-istess atturi ippresentaw, fl-istess data li fih gie intavolat l-avviz in esami ossija fit-23 ta’ Awissu 1994, rikors quddiem il-Bord kompetenti sabiex jiehdu lura l-istess raba minghand Angela Micallef u Gaetana Farrugia ghar-ragunijiet msemmija fl-istess rikors bhala inkwilini u minghand il-konvenuti odjerni li qed jikkupawha, allegatament, minghajr titolu validu fil-Ligi (ara fol 20 ibid).

d) Wara li inghatat l-imsemmija sentenza fit-3 ta’ Settembru 1996 in konnessjoni mal-ewwel eccezzjoni, xehdu prodotti mill-konvenuti is-segwenti xhieda:-

(i) L-istess konvenut Carmel Chircop (fol 34 ibid) specifika li martu Salvina, tigi n-neputija ta’ Duminka Cutajar.
(ii) Antonio Zammit, il-konvenut l-iehor (fol 36 ibid) xehed li jigi n-neputi tal-istess Duminka Cutajar. Inoltre hu u l-konvenut l-iehor kienu qed jahdmu terz tar-raba kollha waqt li kienu ilhom jahdmuha ghal xi ghaxar snin qabel il-mewt ta’ Duminka Cutajar.
(iii) Angela Micallef (fol 38 u 39 ibid) spjegat li r-raba kollu, inkluza dik il-parti msemmija fl-avviz in esami,

kienu jinhadmu minn missierha. Qabel ma dan miet, jidher li hu kien qasam l-istess raba’ u b’hekk parti beda jinhadem minnha, parti minn ohtha Gaetana Farrugia u parti mill-imsemmija Duminka Cutajar, ormai mejta. Din ma kellhiex tfal u waqt li kienet ghadha hajja u qabel ma mietet, ir-raba taghha kienet tinhadem mill-konvenuti, imparentati maghha kif di gja gie spjegat. In rigward il-qbiela, “Ahna nhallsu qbiela wahda u mhux kullhadd separat il-parti tieghu”.

e) In atti jinsabu esebiti mill-konvenuti diversi dokumenti fosthom arblu geneologiku, ic-certifikat taz-zwieg bejn il-konvenut Carmel Chircop u Salvina D’Amato, n-neputija ta’ Duminka Cutajar, kopja tal-att tal-mewt ta’ Antonia D’Amato, omm Salvina mart Carmel Chircop, kopja tat-testment “unica carta” bic-certifikati relattivi, tal-istess Duminka (Domenica) Cutajar.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi dak espost ma giex kontestat mill-atturi permezz ta’ xi prova kontrarja u ghalhekk jidher illi l-konvenuti ghandhom jigu konsiderati bhala ko-inkwilini “ope legis” (ara d-definizzjoni ta’ “membru tal-familja”, “kerrej” fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta’ Malta) minghajr il-htiega li jigi konsiderat ukoll, jekk il-konvenuti, humiex ko-inkwilini taht il-Kodici Civili.

Ghal dawn il-motivi filwaqt li tilqa t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, tichad it-talbiet attrici bl-ispejjes kontra l-istess atturi.”

L-atturi appellaw minn din is-sentenza bl-aggravju illi l-ewwel Qorti ma applikatx sew u bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-ligi (Kap 199) li jghoddu ghall-fatti tal-kaz. Fatti li, skond l-appellanti, fit-termini tat-tifsiriet provvduti mill-kap imsemmi kienu jiskwalifikaw lill-konvenuti appellati milli jigu akkordati titolu ta’ kerrejja jew ta’ ko-inkwilini “ope legis” fuq dik il-parti tal-ghalqa meritu tal-kawza.

Tajjeb li qabel ma dina l-Qorti tinoltra l-quddiem fl-ezami ta' dan l-aggravju, jigi precizat illi l-konvenuti, ghat-talba promossa fil-konfront taghhom, kienu issollevaw zewg eccezzjonijiet:

(i) Dik referibilment ghall-kwestjoni illi gjaladarba r-raba kien ukoll mikri lil terzi b'kirja unika 'pro indiviso', l-azzjoni attrici ghall-izgumbrament taghhom minn parti mir-raba kienet improponibbli.

Din l-eccezzjoni giet aggudikata, tajjeb jew hazin, bis-sentenza parzjali tal-ewwel Qorti tat-3 ta' Settembru 1996 (fol 27) u ma sar l-ebda appell minnha mill-konvenuti. Ghalhekk din il-materja in kwantu mpernjata fuq din l-eccezzjoni li giet michuda ghaddiet in gudikat, u allura l-Qorti ma tistax tokkupa ruhha minnha.

(ii) Huma kienu qed jokkupaw din il-parti tar-raba bhala ko-inkwilin tar-raba' kollu. Fl-ispjega minnhom moghtija fil-verbal tas-17 ta' Ottubru 1994 (fol 14) huma adducew in sostenn ta' din l-eccezzjoni taghhom il-fatt illi ssuccedew liz-zija taghhom Duminka Cutajar, gja ko-inkwilina u detentrici ta' din il-parti tar-raba, suggett tal-kawza. Dan ikomplu jaffermawh fix-xhieda taghhom a fol 34 u 36 tal-process fejn jistqarru, fil-kaz ta' Carmel Chircop, li martu tigi n-neputija tad-defunta fuq imsemmi, u fil-kaz tal-konvenut Antonio Zammit, li hu n-neputi taghha. Dan tal-ahhar izid jghid ukoll illi huwa u l-konvenut l-iehor kienu ilhom cirka ghaxar (10) snin jikkoltivaw l-appezzament tar-raba qabel il-mewt tal-imsemmija Duminka Cutajar.

Oltre din il-prova l-ahhar precizata, jirrizulta wkoll mid-deposizzjoni ta' Angela Micallef (fol 38) illi r-raba de quo, konsistenti f'sitt itmiem b'kollox, kien jinhadem ghall-parti minnu mill-precitata Duminka Cutajar, parti ohra mill-istess Angela Micallef u parti ohra minn Gaetana Farrugia. Din id-divizjoni tar-raba saret bil-kunsens u awtorizazzjoni tal-missier. Jidher allura ovvju minn din ix-xhieda illi dawn kienu l-unici detenturi u ko-inkwilini tar-raba. Ma ngiebet l-ebda prova li xi ahwa ohra, ulied il-missier Salvatore Darmanin, kellhom xi parti minn dan l-istess raba. Konsegwentement, gjaladarba l-qasma tar-raba saret

anterjorment ghall-mewt tal-kerrej originarju, ma jistax jinghad, kif hekk qed jippretendu l-konvenuti fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom quddiem l-ewwel Qorti (fol 41), illi Antonio D'Amato u Evangelista Zammit, ommijiet rispettivi ta' Salvina mart il-konvenut Carmel Chircop u tal-konvenut Antonio Zammit, kellhom xi sehem mill-inkwilinat. Ergo, lanqas ma jista' jigi accettat l-argoment illi huma successuri ghall-anqas fil-kaz ta' Salvina Chircop tal-ommijiet taghhom meta dawn l-istess ommijiet ma kienux kompartecipi fil-kirja u allura ma kellhom l-ebda titolu ta' ko-inkwilinat.

Lanqas ma jista', imbaghad, l-istess konvenuti jsibu rifugju jew sostenn mill-fatt illi dawn l-istess ommijiet huma eredi 'ope testamentis' tal-ko-inkwilina Duminka Cutajar in virtu tat-testment taghha tat-28 ta' April 1979 (fol 52). Dan ghas-semplici raguni illi l-kirja jew ko-inkwilinat tar-raba 'de quo agitur' tinsab fil-perijodu tar-rilokazzjoni u ghalhekk huma inapplikabbli ghal kaz id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili.

Il-materja ghalhekk trid tigi nkwadrata fil-parametri tan-normi prevvisti taht il-Kap 199. Ligi specjali din li dwarha l-atturi appellanti qed jinvokaw lil dina l-Qorti tezamina akkuratament fl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet partikolari taghha ghall-fatti.

Kif gja fuq intqal ir-relazzjonijiet guridici taht konsiderazzjoni jirrelataw ghal zmien tar-rilokazzjoni tar-raba in kwantu fil-kaz de quo non si tratta ta' kirja li kienet qed tiddekorri fit-terminu originali taghha. Konsegwentement, biex jigi apprezzat ahjar x'kellu jkun koncepit bhala "kerrej" jew "cessjonarju tal-kirja" fil-perijodu ta' rilokazzjoni, kien necessarju li wiehed jirreferi ghad-definizzjonijiet li l-ligi taghti lil dawn l-espressjonijiet fil-Kap 199.

It-terminu "kerrej" jinkludi "kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja u, wara l-<u>mewt tal-kerrej</u> meta ma jkun hemm l-ebda membru bhal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja <u>jew</u> li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej,

kien jghix mal-kerrej jew kien qed jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej."

Ta' massima rilevanza ghall-interpretazzjoni ta' din id-definizzjoni hija, imbaghad, it-tifsira tal-espressjoni "membru tal-familja" li jaghti l-Artikolu 2 tal-Kap 199. Tali espressjoni hi mfissra bhala li tinkludi "axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej".

Minn din l-ahhar stabbilita definizzjoni hu lampantement ovvju illi "membru tal-familja ghal fini tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba la tinkludi ahwa u wisq anqas it-tfal tal-ahwa jew in-neputijiet tal-kerrej. Li jfisser illi l-appellati ma jistghux jivvantaw titolu bis-sahha tal-fatt, anke jekk provat illi huma kienu qed jahdmu r-raba li kien in parti mqabbel ukoll ghand zijithom (fil-kaz tal-konvenut Chircop iz-zija ta' martu) Duminka Cutajar meta din mietet. In subjecta materja jghoddu d-decizjonijiet fil-kawzi fl-ismijiet "**Pietru Magro et –vs- Abram Mifsud et**", Appell, Sede Inferjuri, 29 ta' Jannar 1999 u "**Carmelo Saydon et –vs- Anthony Aquilina et**", Appell, Sede Inferjuri, 23 ta' April 1998.

Issa l-kliem "membru tal-familja" huma allaccjati biss mal-ordni gerarika mil-ligi stabbilita ghas-sitwazzjoni sopravenjenti l-mewt tal-kerrej, izda l-istess kliem jikkwalifikaw ukoll lil dawk li fil-familja seta' jitqies li jissucciedi fit-titolu 'ex lege' l-kerrej li jkun cessjonarju tal-kirja. Titolu dan li jirresupponi li gie vestit tul il-hajja tal-inkwilin.

It-terminu "cessjonarju tal-kirja" "tinkludi sub-konduttur u meta ma jkun hemm la persuna li lilha tkun giet ceduta l-kirja (li ovvjament ghandha tfisser cessjoni tad-drittijiet bil-kitba (Art 1470 tal-Kodici Civili) u li necessarjament ukoll ghandha tirrivesti d-dispost ta' l-Art. 1471 tal-Kodici Civili. Ara sentenza fl-ismijiet "**Giuseppe Pulis –vs- Michele Demanuele**", Appell Civili, 1 ta' Novembru 1994), u l-anqas sub-konduttur, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej u "cessjoni" ghandha tinftiehem skond hekk."

Gjaladarba l-appellati ma humiex membri tal-familja tal-ko-inkwilina Duminka Cutajar ma jistghux allura jitqiesu “membri tal-familja cessjonarji tal-kirja” ghall-ghanijiet specjali tal-Kap 199. L-appellati ghalhekk la setghu jikkwalifikaw bhala successuri fit-titolu u lanqas bhala cessjonarji tal-kirja skond id-definizzjoni tal-kelma “kerrej” fl-Art 2 tal-Kap imsemmi.

Jifdal biss li tigi konsiderata l-ahhar parti ta’ din id-definizzjoni u cjoe li l-kelma “kerrej” “tinkludi wkoll, relattivament ghal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma ghandha titqies f’dik ir-relazzjoni bhala li jkollha l-istess tifsir bhal kerrej fl-estensjoni shiha tieghu”.

Issa apparti l-fatt li mill-provi akkwiziti ma ngiebet l-ebda prova dwar sullokazzjoni, l-linja difensjonali tal-konvenuti appellati, ma kenitx arginata fuq allegazzjoni bazata fuq din il-parti tal-inciz, izda fuq il-konsiderazzjoni illi huma kienu ko-inkwilini bis-sahha u bl-operat tas-successjoni ta’ Duminka Cutajar. Ma tistax ukoll taccetta l-kontenzjoni illi huma ghandhom jitqiesu sub-inkwilini ghaliex minn mindu mietet din Cutajar huma bdew ihallsu l-kera billi jiddepozitawh fil-Qorti. Ma tezisti l-ebda raguni guridika serja ghall-akkoljiment ta’ kontenzjoni bhal din. Ghall-kuntrarju, fil-fehma tal-Qorti tissokta turi illi fil-verita` fil-kors tal-hajja ta’ Duminka Cutajar qatt ma ezista subinkwilinat veru u proprju.

Minn dan kollu fuq ezaminat titnissel ir-riflessjoni cara illi l-konvenuti appellati ma jistghux jippretendu dritt ta’ lokazzjoni jew ta’ ko-inkwilinat fuq ir-raba ‘de quo’ naxxenti mil-ligi. U ghalhekk taht dan l-aspett is-sentenza appellata hi fondamentalment zbaljata.

Mhux il-kaz li din il-Qorti tirrimetti l-atti lura lill-ewwel Qorti kif hekk talbu l-appellanti billi kif gja inghad supra l-ewwel eccezzjoni giet ukoll epurata u deciza. Fatt dan li jidher li sfugga ghal kollox lill-appellanti.

Lanqas ma jidher li hu mehtieg illi l-istess atti jigu rinvjati ghall-iskop ta’ provi ulterjuri fil-meritu gjaladarba l-unici eccezzjonijiet moghtija issa gew definiti u a propozitu, l-

konvenuti appellati, li fuqhom kien jinkombi l-oneru tal-prova tat-titolu validu ma waslux biex jiddizimpenjaw ruhhom.

Ghal dawn il-motivi dina l-Qorti qed tilqa’ l-appell interpost billi thassar id-decizjoni appellata u tiddikjara li l-appellati ma ghandhomx it-titolu validu li huma ivvantaw dwar l-ghalqa “Tan-Nigret” sive “Il-Macina”, Zurrieq. Ghall-finijiet tal-izgumbrament tal-konvenuti appellati mill-parti tal-ghalqa’ de quo’ qed jigi iffissat terminu perentorju ta’ erba’ (4) xhur mil-lum. Il-Qorti trid taghmilha cara illi dan il-gudikat ma jorbotx utenti ohra tar-raba de quo.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti appellati.

< Sentenza Finali >

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