MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta tas-17 ta' Frar, 2004

Appell Civili Numru. 2747/1997/1

Catherine armla ta' Anthony Muscat

vs

Felix Gafà

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attrici, wara illi ppremettiet illi hija l-proprjetarja tal-fond Casa Muscat, Triq Alessandru,

Birzebbugia u kienet tat kopja tac-cavetta tal-fond lit-tlett tfal taghha, Carmena mart Frans Vella, Mary mart Anthony Cachia u Josephine armla minn George Gafà; illi, il-konvenut, Felix Gafà, li jigi iben Josephine Gafà bint l-attrici, abbuzivament approprja ruhhu mill-kopja tac-cavetta tad-dar su riferita; illi, il-konvenut, Felix Gafà, dahal fil-fond Casa Muscat, Triq Alessandru, Birzebbugia, minghajr ebda titolu u beda jokkupa whud mill-kmamar fis-sular ta' fuq, gewwa l-fond u azzarda ukoll isakkar l-istess kmamar, minghajr ebda kunsens jew permess mill-attrici u naturalment minghajr titolu legali; illi, dan l-izgumbrament li qed jigi mitlub fil-fonfront tal-konvenut jinkwadra ruhu *ai termini* tal-Artikolu 167 subinciz 1b tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta; talbet ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex: 1. tiddikjara li l-konvenut abbuzivament u minghajr titolu dahal jokkupa zewgt ikmamar gewwa l-fond Casa Muscat, fi Triq Alessandru, Birzebbugia u beda jokkupa xi kmamar fis-sular ta' fuq; 2. tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi fi zmien qasir u perentorju; 3. tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh *ai termini* tal-Art 167 ss1b, ta' Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta; bl-imghax legali (*sic*) u bl-ispejjez kontra l-konvenut, ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attrici u l-lista tax-xhieda relattiva;

Rat id-digriet tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Jannar, 1998 illi permezz tieghu il-Prim' Awla tal-Qorti Civili tat il-fakoltà lill-konvenut illi jikkontesta t-talbiet attrici;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:
1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' dik il-Qorti stante li fi stadju ta' rilokazzjoni l-Qorti kompetenti hi l-Bord tal-Kera;

2. Illi fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-vertenza hija *res judicata* a favur tal-eccipjent skond decizjoni ta' dina l-Qorti fil-kawza fl-ismijiet *Felix Gafà vs*

Catherine Muscat et (Citaz. Nru. 1149/94) deciza fis-7 ta' Ottubru 1997 (Dok. A);

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjent jokkupa l-fond *de quo*, li jikkonsisti f'aktar minn zewgt ikmamar, b'titolu validu skond il-ligi ta' lokazzjoni u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;
Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relattivi;

Rat is-sentenza ta' l-ewwel (1) ta' Dicembru, 2000 illi permezz taghha l-Prim' Awla tal-Qorti Civili iddecidiet hekk:

"… taqta' l-kawza billi, wara li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, tghid illi l-konvenut qieghed izomm l-ambjenti fis-sular ta' fuq tal-fond *Casa Muscat*, Triq Alessandru, Birzebbugia, minghajr titolu, u tikkundannah johrog minn dawn l-ambjenti u jroddhom hielsa lill-attrici fi zmien xahar minn meta din is-sentenza ssir *res iudicata*;

"L-ispejjez tal-kawza ghandu jhallashom il-konvenut."

u dana wara illi kkunsidrat hekk:
"Nibdew billi l-ewwel inqisu l-eccezzjoni ta' inkompetenza tal-Qorti.

"**L-eccezzjoni ta' inkompetenza *ratione materiæ***

"L-eccezzjoni ta' inkompetenza *ratione materiæ* tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili hija wahda li tinghata kwazi bhala *knee-jerk reaction* kull meta jissemmew il-kelmiet lokazzjoni u zgumbrament. Izda l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera f'materja ta' zgumbrament hija limitata ghall-kaz biss meta sid il-kera jitlob li jinghata permess biex ma jgeddidx kirja mharsa taht il-ligijiet specjali tal-kera meta tintemm dik il-kirja, kemm jekk iz-zmien tal-kiri jkun skond il-ftehim (*i.e.* jekk it-talba ssir waqt iz-zmien miftiehem jew 'originali') kif ukoll jekk ikun imnissel mid-

dispozizzjonijiet tal-ligijiet specjali (*i.e.* jekk it-talba ssir 'fi stadju ta' rilokazzjoni'). Jekk il-kwistjoni ma tkunx dwar hekk, taqa' fil-kompetenza residwali tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili.

"Fil-kaz tallum il-kwistjoni ma hix dwar jekk hemmx cirkostanzi li jaghtu lill-attrici s-setgha li ma ggeddidx il-kirja; il-kwistjoni, imqajma mit-tielet eccezzjoni, hija dwar jekk il-konvenut ghandux jew le titolu ta' kiri. Jekk il-Qorti ssib li l-konvenut ghandu titolu ta' kiri u li dan it-titolu ghadu jsehh u huwa wiehed imhares taht il-ligijiet specjali tal-kera, il-kwistjoni tieqaf hemm, izda mhux minhabba nuqqas ta' kompetenza izda ghax tkun intlaqghet it-tielet eccezzjoni.

"Hija din il-Qorti li ghandha s-setgha tara jekk hemmx tassew kiri, u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni hija michuda.

"**L-eccezzjoni ta' *res iudicata***

"It-tieni eccezzjoni hija li l-kwistjoni bejn il-partijiet hija maqtugha b'sentenza li saret *res iudicata*. Is-sentenza li fuqha qieghed jistrieh il-konvenut hija dik moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997 *in re* **Felix Gafà *versus* Catherine Muscat *et*** (citaz. 1149/94).

"Dik il-kawza, izda, kienet wahda ta' spoll. L-art. 791(3), dwar l-eccezzjonijiet li jistghu jinghataw fl-azzjoni ta' spoll, ighid illi 'l-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt ta' l-ispoll'; kwistjonijiet ta' titolu huma ghal kollox irrilevanti, u l-Qorti ma ghandhiex tqis, kif fil-fatt ma qisitx, jekk l-attur f'dik l-azzjoni ghandux titolu ghall-pussess jew detenzjoni tieghu.

"Ghalhekk is-sentenza msemmija mill-konvenut ma qatghetx dwar jekk il-konvenut tallum - attur f'dik il-kawza - kellux titolu ta' kiri, li hija l-kwistjoni tallum u li ghadha ghalhekk miftuha.

"L-eccezzjoni ta' *res iudicata* hija ghalhekk michuda.

"**L-eccezzjoni ta' titolu**

“Imiss issa li nidhlu fil-meritu tal-kawza tallum li huwa jekk il-konvenut ghandux jew le titolu ta’ kiri u jekk dan it-titolu ghadux isehh.

“Il-konvenut wera ktieb tar-ricevuti b’ricevuta wahda, li saret fl-4 ta’ Lulju 1994, u fuq il-firma ta’ Antonio Muscat, zewg l-attrici, illum mejjet, tghid hekk:

Jiena Toni Muscat qed nircievi s-somma ta’ Lm40 minghand Felix Gafà ghal kera ta’ sena shiha ghal post numru 11A, Ft 2 , Alexander st, B’Bugia

“L-attrici kellha xi dubji dwar jekk il-firma li tidher taht ir-ricevuta hix tassew ta’ zewgha u jekk, fil-kaz li l-firma hija tassew ta’ min tidher li hi, zewgha kienx iffirma minn jeddu.

“Il-Qorti b’dikriet tat-22 ta’ Gunju 1999 hatret lil Joseph Gaffiero bhala espert tal-kitba biex ighid jekk il-firma li tidher fuq ir-ricevuta hijiex tassew ta’ Antonio Muscat. L-espert halef ir-rapport tieghu fid-9 ta’ Marzu 2000, u l-fehma tieghu kienet illi l-firma hija genwina.

“Dwar il-kwistjoni l-ohra, jekk Antonio Muscat kienx iffirma minn jeddu, l-attrici ma ressqitx xiehda li twassal lill-Qorti biex tghid illi l-kunsens ta’ Antonio Muscat, muri bil-firma tieghu, kien mehud b’biza jew qerq.

“Il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma illi tassew li fl-4 ta’ Lulju 1994 Antonio Muscat kellu l-fehma li jikri l-kmamar meritu tal-kawza tallum lill-konvenut, li sar ftehim dwar il-kera, u li sar il-hlas ta’ sena kera u nharget ricevuta.

“Il-kiri maghmul minn Antonio Muscat jorbot ukoll lil martu? Il-proprjetà meritu tal-kawza tallum kienet tal-komunjoni ta’ l-akkwisti bejn Antonio Muscat u martu l-attrici; l-art. 1322(3)(d) tal-Kodici Civili jghid li atti li jaghtu jedd ta’ uzu jew tgawdija ta’ proprjetà immobbli, bhal ma hu l-kiri, huma atti ta’ amministrazzjoni straordinarja u ghalhekk, skond l-art. 1322(2) tal-Kodici, imissu liz-zewg

partijiet flimkien. L-attrici qieghda tghid li hi qatt ma tat il-kunsens taghha ghall-kiri li, ghalhekk, ma jiswiex.

“L-art. 1326 tal-Kodici Civili, dwar atti mwettqa minghajr il-kunsens mehtieg, ighid hekk:

1326. *(1) Atti li jehtiegu l-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga izda li jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra jistghu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-ahhar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-holqien ta’ jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistghu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu nghataw b’titolu gratuwitu.*

(2) Kull azzjoni ghal annullament tista’ tittiehed biss mill-parti li kien mehtieg il-kunsens taghha u fiz-zmien perentorju ta’ tliet snin -

(a) mid-data minn meta dik il-parti saret taf bl-att, jew

(b) mid-data tar-registrazzjoni, meta dak l-att jehtieg registrazzjoni, jew

(c) mid-data li tintemm il-komunjoni ta’ l-akkwisti,

skond liema tkun l-ewwel data.

(3) Minkejja d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2) ta’ dan l-Artikolu, il-jedd moghti bis-subartikolu (1) ta’ dan l-Artikolu lil parti li titlob annullament ta’ att jispicca malli jaghlqu tliet xhur mill-jum li fih ikun notifikat l-att lil dik il-parti bil-mezz ta’ att gudizzjarju, kemm-il darba dik il-parti ma tkunx bdiet azzjoni ghal dak l-annulament.

(4) Il-parti li ma tkunx bdiet l-azzjoni ghal annullament fiz-zmien stabbilit u li ma tkunx irratifikat l-att espressament jew tacitament, b’danakollu tkun tista’ tiehu azzjoni biex iggieghel lill-parti l-ohra tirreintegra l-komunjoni ta’ l-akkwisti jew, meta dan ma jkunx jista’ jsir, taghmel tajjeb ghad-danni li jkunu ggarbu.

(5) Bla hsara ghad-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-Artikolu, meta f'xi att li jkun jehtieg il-kunsens tal-parti l-ohra u li jkun dwar mobbli, parti tagixxi wahedha, il-parti l-ohra ma tkunx tista' titlob annullament ta' l-att; meta izda, il-parti l-ohra ma tkunx ratifikat dak l-att, espressament jew tacitament, dik il-parti tkun tista' tiehu azzjoni biex iggieghel lill-parti l-ohra li tkun agixxiet wahedha tirreintegra l-komunjoni ta' l-akkwisti, jew meta dan ma jkunx jista' jsir, taghmel tajjeb ghad-danni li jkunu garrbu.

(6) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-Artikolu jkunu bla hsara ghal kull jedd li parti mizzewga ghandha taht dan il-Kodici jew xi ligi ohra.

"Fil-fehma tal-Qorti, izda, ma hux mehtieg li naraw jekk il-kiri sarx tassew minghajr il-kunsens ta' l-attrici, jew jekk fl-azzjoni tallum, fejn it-titolu ta' kiri tqajjem *ope exceptionis*, il-Qorti tistax thassar l-att ta' amministrazzjoni straordinarja jekk dan sar minghajr il-kunsens ta' l-attrici. Ir-raguni hija din:

"Fl-ahjar ipotesi ghall-konvenut, sar kiri validu favur tieghu. Izda biex jirbah il-kawza tallum, dan mhux bizzejjed: jehtieg ukoll li l-kiri ghadu jiswa sallum.

"Jekk il-kiri huwa wiehed imhares taht il-ligijiet specjali, l-attrici kienet marbuta li ggeddu kull meta jintemm, u ghalhekk il-konvenut ikun ghad ghandu titolu sallum. Il-kiri, izda, kien wiehed *sui generis* ghax kien ta' ambjenti interni fil-fond ta' l-attrici, u mhux fond maqtugh ghalih: l-ambjenti mikrija huma 'parti minn dar akbar'. Kiri bhal dak ma hux imhares taht il-ligijiet tal-kera, u ghalhekk is-sid ma kellha ebda obbligazzjoni li ggedded il-kiri meta jintemm.

"Ma kien hemm ebda ftehim dwar kemm kellu jkun iz-zmien tal-kiri; id-*durata* hija ghalhekk regolata bl-art. 1532 tal-Kodici Civili:

1532. *Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet*

dwar iz-zmien tal-kiri, ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin:

(a) *il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena; ghal xahar, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum;*

Izda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera giex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-gurnata, jitqies li gie miftiehem skond l-uzu.

"Fil-kaz tallum, billi l-hlas sar ghal sena, il-kiri ghandu jitqies li kien ghal sena mill-4 ta' Lulju 1994.

"Kiri bhal dan ma jintemmx *ipso iure* izda huwa mehtieg li l-parti li ma tkunx trid li l-kiri jkompli ghandha taghti avviz lill-parti l-ohra kif irid l-art. 1568 tal-Kodici Civili:

***1568**.Izda, ghal dak li hu bini, meta z-zmien tal-kiri hu prezunt kif jinghad fl-Artikolu 1532, il-kiri ma jispiccax bl-eghluq taz-zmien kemm-il darba sid il-kera ma jaghtix avviz lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iz-zmien prezunt tal-kiri hu ghal sena, jew hmistax-il gurnata qabel, jekk dan iz-zmien hu ghal anqas minn sena.*

"Jekk l-avviz ma jinghatax, il-kiri jkompli jiddedded minn darba ghal ohra kif ighid l-art. 1536 tal-Kodici sa ma jinghata l-avviz imsemmi fl-art 1568.

"Ma hija mehtiega ebda forma specjali ghal dan l-avviz ta' *congedo*. L-attrici, bil-fatt li qieghda tghid illi l-konvenut qieghed izomm il-fond minghajr titolu, tista' titqies li tat l-avviz bin-notifika tac-citazzjoni, li saret fit-30 ta' Dicembru 1997. Fl-ahjar ipotesi ghall-konvenut, ghalhekk, il-kiri ghandu jitqies li ntemm fit-3 ta' Lulju 1998, u llum qieghed izomm l-ambjenti tal-konvenuta [*recte*: ta' l-attrici] minghajr titolu.

"It-tielet eccezzjoni wkoll hija ghalhekk michuda."

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-konvenut illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u tiddeciedi billi, filwaqt illi tilqa’ l-eccezzjonijiet ta’ l-appellant, tichad it-talba ta’ l-attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi;

Rat ir-risposta ta’ l-attrici appellat illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettiet illi s-sentenza appellata hija gusta u legalment korretta u timmerita illi tigi konfermata bl-ispejjez kontra l-appellant;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi ghandu jinghad, qabel xejn u a skans ta’ ekwivoci, illi l-konvenut ma ressaq ebda aggravju kontra s-sentenza appellata kwantu dina cahdet it-tieni (2) eccezzjoni tieghu, dik dwar ir-*res judicata*;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tal-konvenut appellant kontra s-sentenza appellata huwa s-segwenti:

1. Illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tichad l-ewwel eccezzjoni tieghu, dik ta’ l-inkompetenza taghha *ratione materiæ*;

2. Illi, fi kliem ir-rikors ta’ appell, “… anke jekk ghall-grazzja tal-argument biss, jigi koncess illi l-ewwel Onorabbli Qorti kienet kompetenti *ratione materiæ* li tiddeciedi l-kwistjoni fil-mertu, il-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti, li l-kirja kienet wahda *sui generis* ghax kien (*sic*) ta’ ambjenti interni fil-fond ta’ l-attrici u mhux fond maqtugh ghalih li ghalhekk ma huwiex imhares taht il-ligijiet tal-kera, hija wahda erronea”;

Ikkunsidrat:

Illi huwa utili illi jigi hawn riportat dak kollu illi ssottometta l-konvenut fir-rikors ta' appell sabiex jissostanzja l-ewwel aggravju tieghu:
"… l-Ewwel Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-istess Prim Awla tal-Qorti Cvili kienet kompetenti li tiddeciedi fuq din il-kwistjoni stante li '*Fil-kaz tallum il-kwistjoni ma hix dwar jekk hemmx cirkostanzi li jaghtu lill-attrici s-setgha li ma ggeddidx il-kirja; il-kwistjoni imqajma mit-tielet eccezzjoni hija dwar jekk il-konvenut ghandux jew le titolu ta' kiri*.'

"Il-Qorti kompliet illi jekk hija '*ssib li l-konvenut ghandu titolu ta' kiri u li dan ghadu jsehh u huwa wiehed imhares taht il-ligijiet specjali tal-kera, il-kwistjoni tieqaf hemm*.'

"Illi fl-umli opinjoni ta' l-esponent, l-Ewwel Onorabbli Qorti, fil-valutazzjoni taghha ta' l-ewwel eccezzjoni rigward il-kompetenza *ratione materiæ* kellha tieqaf sa l-ewwel parti fuq kwotata, u cioè li tara jekk it-titolu originali tal-kera, dak miftiehem fl-4 ta' Lulju 1994 kienx validu. Galadarba jigi stabbilit illi jezisti titolu originali ta' kera, l-ewwel Onorabbli Qorti kellha tieqaf hemm, u kien jispetta lill-attrici li tibda proceduri quddiem il-Bord li jirregola l-kera biex tatakka it-**tigdied** tal-kera.

"In vista tal-premess, bir-rispett kollu, l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet qeghda tmur oltre il-kompetenza taghha meta hija ddecidiet illi tidhol fil-mertu tat-**tigdied** tal-kera u ddecidiet illi l-kirja in kwestjoni kienet wahda *sui generis* …"

Dina l-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni ta' l-appellant illi "… l-ewwel Onorabbli Qorti kienet qeghda tmur oltre il-kompetenza taghha meta hija ddecidiet illi tidhol fil-mertu tat-**tigdied** tal-kera u ddecidiet illi l-kirja in kwestjoni kienet wahda *sui generis* …", u dana ghas-semplici raguni illi, fit-termini ta' l-att ta' citazzjoni odjern, l-ewwel Qorti kienet tenuta tiddeciedi jekk, meta giet intavolata l-kawza (jigifieri fl-1 ta' Dicembru, 1997), il-konvenut kienx qed jokkupa l-fond in kwistjoni bis-sahha ta' titolu validu. Ghalhekk, anke jekk kellu jigi ritenut illi sa l-erbgha (4) ta' Lulju, 1995 - id-data meta ghalaq il-perijodu originali tal-kirja vantata mill-konvenut - il-konvenut kellu titolu validu fuq dan il-

fond, l-ewwel Qorti kellha d-dover illi tinvestiga jekk dan it-titolu kienx ghadu vigenti fl-1 ta' Dicembru, 1997. L-ewwel Qorti hekk ghamlet u, konsegwentement, l-ewwel aggravju tal-konvenut - kif formulat - mhux fondat. F'dan ir-rigward dina l-Qorti trid taghmilha cara illi, sa issa, hija mhix qed tippronunzja ruhha dwar jekk il-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti illi l-kirja vantata mill-konvenut kienet wahda *sui generis* hijiex korretta jew le; dan huwa l-meritu tat-tieni (2) aggravju tal-konvenut;

Ikkunsidrat:

Illi dwar illi l-kirja illi ghadha kemm issemmiet hija wahda *sui generis* fis-sentenza appellata jinghad biss hekk (pagna 6):
"… Il-kiri, izda, kien wiehed *sui generis* ghax kien ta' ambjenti interni fil-fond ta' l-attrici, u mhux fond maqtugh ghalih: l-ambjenti mikrija huma 'parti minn dar akbar'. Kiri bhal dak ma hux imhares taht il-ligijiet tal-kera, u ghalhekk is-sid ma kellha ebda obbligazzjoni li ggedded il-kiri meta jintemm."

Il-konvenut ma jaqbilx ma' dawn ir-ragunament u konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti u, fost is-sottomissjonijiet illi ghamel fir-rikors ta' appell dwar it-2 aggravju tieghu, jghid hekk:
"L-Artikolu 2 tal-Kap. 69 jghid illi '*fond*' *tfisser bini*, u ma ssir l-ebda distinzjoni bejn fond maqtugh ghalih wahdu, u fond li huwa parti minn fond akbar."

Fil-fehma ta' dina l-Qorti, sabiex tigi rizolta l-materja sollevata mill-konvenut permezz tat-2 aggravju tieghu, oltre r-riferenza ghal dik il-parti ta' l-Artikolu 2 tal-Kap. 69 citata mill-konvenuta, trid issir riferenza ghas-segwenti silta mill-Artikolu 44 ta' l-istess Kap. 69:
"**44.** (1) Ghall-ghanijiet ta' din l-Ordinanza l-kelma 'kirja' titqies li thaddan –

(a) …

(b) minkejja kull patt kuntrarju, kull ftehim li b'rihtu xi hadd gie milqugh bi hlas ta' kull tant zmien f'xi

fond li ma jkunx lukanda jew allogg bil-licenza ghal hekk minghand il-Pulizija; … (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Tajjeb illi jinghad, f'dan l-istadju, illi dina l-Qorti hasset il-htiega illi taghmel access fil-fond imsemmi fl-att ta' citazzjoni. Dan l-access sar fl-erbatax (14) ta' Lulju, 2003 u dak illi gie konstatat waqt l-istess access gie verbalizzat u inserit fl-atti processwali; fost affarijiet ohra, gie verbalizzat hekk:
"Il-Qorti flimkien ma' l-ufficjali taghha telghu fl-ambjenti li jikkonsistu f'zewgt ikmamar, kcina u kamra tal-banju li huma mikrija, ghall-anqas skond l-appellant, lil Felix Gafà [l-appellant].   Dawn jinsabu fit-tieni sular tad-dar jew inkella tal-binja in kwistjoni.

"…

"Qed jigi konstatat illi l-bieb li jaghti ghal dawn iz-zewgt ikmamar jissakkar b'setrratura Ingliza kif ukoll li fl-ewwel kamra, kif appena tidhol fuq ix-xellug, oltre s-*switch* normali hemm *switch* li wiehed jista' jsejjahlu *main switch* , jigifieri li jitfi u li jindika '*on*' u '*off*'.   Dan il-*main switch* jirregola l-ambjent kollu ta' dawn iz-zewgt ikmamar, kamra tal-banju u l-kcina.

"…   Biex wiehed jaccedi ghal dawn iz-zewgt ikmamar, kcina u kamra tal-banju wiehed ighaddi minn tarag li jifforma parti integrali mill-bini.   Dan it-tarag huwa indipendenti minn dawn il-kmamar kif ukoll mill-fond t'isfel.

"…
"Wara li l-Qorti nizlet mill-indana li ghadha kemm issemmiet [dik li taghti ghall-ambjenti in kontestazzjoni] hemm indana ohra li taghti ghall-ambjenti li huma okkupati minn Caterina Muscat, mill-attrici.   Dan l-ambjent li fih issa tinsab il-Qorti jikkonsisti f'kamra tas-sodda, *living room*, kcina u kamra tal-banju."

Minn dak illi setghet tikkonstata dina l-Qorti waqt l-imsemmi access minnha mizmum, senjatament minn dak illi jirrizulta mill-brani tal-verbal relattiv hawn fuq citati, dina l-Qorti ma tezitax illi tikkonkludi illi l-ambjenti hawn fuq

imsemmija, attwalment fil-pussess tal-konvenut, ta’ entità tali illi fihom almenu l-minimu ta’ facilitajiet illi wiehed jistenna f’post ta’ abitazzjoni u segregati kif inhuma mill-bqija tal-fond 11A, Casa Muscat, Triq Alexander, Birzebbugia, minn naha wahda jikkwalifikaw bhala ‘fond’ *ai termini* ta’ l-Artikolu 2 tal-Kap. 69 u, min-naha l-ohra m’humiex eskluzi mid-definizzjoni ta’ ‘kirja’ *ai termini* tac-citat Artikolu 44(1)(b) ta’ l-istess Kap. 69. Minn dan isegwu zewg (2) affarijiet: l-ewwel (1) illi l-kirja ta’ l-ambjenti in kwistjoni illi saret mir-ragel ta’ l-attrici lill-konvenut fl-4 ta’ Lulju 1994 ma hijiex wahda *sui generis* izda hija wahda protetta mill-ligi specjali tal-kera, il-Kap. 69 u, t-tieni (2), illi l-konvenut ghad ghandu vigenti favur tieghu titolu ta’ kera ta’ l-istess ambjenti;

Illi, oltre dak illi già inghad dwar illi l-kirja in kwistjoni mhix wahda *sui generis*, tajjeb illi ssir riferenza ukoll ghall-artikoli 2 u 16 ta’ l-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116. L-Artikolu 16 ta’ din l-Ordinanza jiddisponi hekk:
“Id-disposizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza ghandhom jizdiedu mad-disposizzjonijiet ta’ l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini [Kap. 69], u, hlief fejn ma jaqblux maghhom, ma ghandhomx jichduhom” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

L-Artikolu 2 ta’ l-imsemmi Kap. 116 jaghti s-segwenti definizzjoni ta’ “dar”:
“‘dar’ tfisser bini, sehem minn bini mikri ghalih, jew kamra mikrija ghaliha, li jkunu mikrija l-aktar bhala dar jew imkien fejn wiehed joqghod u tfisser ukoll art imdahhla mal-lok mikri, izda ma tfissirx bini, sehem minn bini jew kamra meta dawn ikunu mqabblin flimikien ma’ raba’” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Ghalhekk, it-tieni (2) aggravju tal-konvenut kontra s-sentenza appellata huwa fondat;

Ikkunsidrat:

Illi, dan stabbilit, jibqa’ però illi jigi konsiderat il-punt sollevat mill-attrici fil-penultimu paragrafu tan-nota ta’

sottomissjonijiet taghha intavolata quddiem l-ewwel Qorti (fol. 158-159) u illi, ghalkemm l-ewwel Qorti ttrattatu fis-sentenza appellata, ma waslitx ghal konkluzjoni dwaru: illi peress illi l-kirja in kwistjoni saret minn zewgha biss u hija ma tatx il-kunsens taghha ghaliha, l-istess kirja hija nulla;

Fir-realtà, l-ipotesi l-aktar favorevoli ghall-attrici, dik illi hija ghandha ragun tghid illi ma tatx il-kunsens taghha ghall-imsemmija kirja, ma ggibx ir-rizultat awtomatiku tan-nullità ta' l-istess kirja ghaliex, *ai termini* ta' l-Artikolu 1326(1) tal-Kodici Civili, citat *in toto* mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, atti bhal ma hija l-kirja in kwistjoni "<u>jistghu jkunu annullati</u>" (sottolinear tal-Qorti), mill-parti illi ma tkunx tat tali kunsens. Ma jirrizultax illi l-attrici inizjat xi azzjoni ghall-annullament ta' l-imsemmija kirja *entro* t-terminu perentorju stabbilit fl-istess Artikolu 1326 tal-Kodici Civili. Konsegwentement, dina l-Qorti qed tikkonsidra l-kirja in kwistjoni bhala wahda valida;

Ikkunsidrat:

Illi, stante illi l-ewwel (1) eccezzjoni tal-konvenut giet gustament michuda fis-sentenza appellata u l-aggravju relattiv tal-konvenut appellant gie dikjarat infondat minn dina l-Qorti, u stante illi l-konvenut ma appellax mic-cahda tat-tieni (2) eccezzjoni tieghu mill-ewwel Qorti, hemm lok ghal temperament dwar il-kap ta' l-ispejjez;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata fis-sens illi tikkonfermaha kwantu cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut u illi tirrevokaha ghall-kumplament, u billi, filwaqt illi tilqa' t-tielet (3) eccezzjoni tal-konvenut, tichad l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet attrici;

Tordna illi l-ispejjez kollha tal-kawza, kemm dawk ta' l-ewwel u kemm dawk ta' din l-istanza jigu sopportati kwantu ghal tlett kwarti (3/4) mill-attrici appellata u kwantu ghal kwart (1/4) mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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