MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2004

Appell Civili Numru. 1080/1996/1

Emmanuel u Victoria konjugi Chetcuti

v.

George u Nina konjugi Cortis

Il-Qorti:

PRELIMINARI

IC-CITAZZJONI TA' L-ATTURI

1. B’citazzjoni fl-ismijiet premessi l-atturi wara li ppremettew illi huma jikru lill-konvenuti l-fond f’Zenqa Street, bin-numri 38 u 39 Naxxar, bil-gnien retropost ghalih konsistenti f’tomnejn raba, bil-kera Lm14.15 fis-sena; illi mir-raba retroposta ghad-dar l-awtoritajiet kompetenti ghaddew triq li qasmet l-istess raba kif murija fl-annessa pjanta u b’hekk dik ir-raba ma hiex izjed tifforma parti u sservi l-fond originarjament mikri; illi ghalhekk l-oggett tal-kera gie sostanzjalment mibdul minhabba l-attivita` ta’ l-Awtoritajiet kompetenti kif fuq inghad; illi l-istess atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti: 1. tifissa dik il-porzjoni mill-kera li ghadha tiggrava fuq id-dar u l-gnien; 2. tiddikjara li stanti l-bdil fl-oggett mikri l-porzjoni raba maqsuma ma ghadhiex tifforma parti mill-kirja originali.

<u>IS-SENTENZI APPELLATI</u>

2.1 B’sentenza preliminari tal-14 ta’ Novembru 1997 fil-kawza fl-ismijiet premessi l-Prim Awla tal-Qorti Civili kienet iddecidiet billi laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuti u ddikjarat ruhha inkompetenti li tiehu konjizzjoni ta’ l-ewwel domanda ta’ l-atturi.

2.2 B’sentenza ulterjuri moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet premessi tal-4 ta’ Lulju, 2001 dik il-Qorti, ddecidiet billi, filwaqt li laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, cahdet it-tieni talba attrici bhala infondata fil-fatt u fid-dritt u guridikament inammissibbli, bl-ispejjez kollha a karigu ta’ l-istess atturi. Din it-tieni eccezzjoni kienet fis-sens li t-tieni domanda attrici ma setghetx tintlaqa’ “... galadarba l-parti maqsuma ghadha tifforma parti minn kirja wahda u “*quid unum*” ma’ l-ambjenti lokati, u certament il-lokatur ma jistax jippriva lill-kerrej minn parti mill-fond konsidrat “*quid unum*” u lilu mikri”.

<u>L-APPELL TA’ L-ATTURI</u>

3. L-atturi hassew ruhhom aggravati b’dawn is-sentenzi u ghalhekk interponew appell minnhom ghal quddiem din il-Qorti fuq l-aggravji segwenti:
Illi bejn il-partijiet ma jidhirx li hemm tant kontestazzjoni dwar il-fatti. L-atturi kienu jikru lill-konvenuti dar bi gnien

maghha. F'certu perjodu parti mill-gnien giet espropriata mill-Gvern biex tinghadda triq minnha. Din it-triq issegregat id-dar mill-gnien. Il-pretensjoni ta' l-atturi hija li din il-bidla kellha twassal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

(i) Il-kirja tad-dar u l-kirja tal-gnien jigu segregati minn xulxin billi issa gew jiffurmaw zewg entitajiet seperati u distinti;
(ii) Tigi stabbilita l-kirja ta' kull parti seperata;
(iii) Jigi dikjarat li fuq dik il-parti li kienet gnien ma ghadx hemm kirja vigenti.

Hija dwar il-konkluzjoni fil-ligi tal-fatti fuq esposti li l-esponent ma jaqbilx mad-decizjoni ta' l-ewwel Onorabbli Qorti.

Dwar il-kompetenza tal-Qorti fil-konfront ta' l-ewwel talba l-esponent jissottometti li dina hija materja ta' fisazzjoni tal-kera li jinkombi fuq id-diversi partijiet rizultanti wara li gie maqsum il-gnien u ttiehdet it-triq. Dak li qed jintalab mhux il-fisazzjoni tal-kera xierqa fit-termini tal-ligijiet specjali tal-kera, li tkun materja espressament mill-ligi riservata lill-Bord tal-Kera imma, r-ripartizzjoni ta' dik il-kera bejn il-porzjonijiet differenti f'liema l-art giet sud-diviza li hija materja espressament ta' kompetenza tal-Prim Awla.

In-necessita` li fi kwalsiasi kaz li l-kera tigi ffissata mill-gdid f'dawn il-parametri titwieled anke mill-fatt li dik il-parti ta' l-art li ttiehdet biex isservi bhala triq kellha, bhala konsegwenza ta' l-att ta' esproprju, bilfors twassal ghar-revisjoni tal-kera billi l-kirja inerenti fuq dik l-art giet terminata.

Illi dwar il-konkluzjoni kontenuta fit-tieni sentenza l-ewwelnett jigi rilevat li l-bdil fin-natura ta' l-oggetti in kwistjoni ma garax bhala konsegwenza ta' l-agir tal-partijiet imma gara indipendement mill-volonta` taghhom bhala konsegwenza ta' l-esproprju gia fuq imsemmi. It-tezi ta' l-esponent huwa li dan il-fatt gab kambjament sostanzjali u radikali fin-natura ta' l-oggett mikri. Huwa minnu li l-gnien kien mikri bhala accessorju tad-dar. Pero`

meta bhala konsegwenza li ghaddiet it-triq pubblika minn go nofsu ma baqghetx hekk accessorju u ghalhekk il-kirja tieghu ghandha tigi issa meqjusa kirja indipendenti u separata minn dik tad-dar. L-esponent jissottometti li l-fatt li ghaddiet triq min-nofs il-gnien ikkawzat tibdil radikali fin-natura tal-fond mikri b'konsegwenza ta' liema wasslet ghad-dritt fl-atturi li jikkunsidraw iz-zewg proprjetajiet cioe` d-dar u l-gnien bhala kirjiet separati u distinti. Hija fuq din il-bazi li l-atturi qed jitolbu li l-Qorti tissegrega l-kirjiet u dan billi l-gnien ma ghadux iservi ta' accessorju ghad-dar u ma ghadux fil-verita` jintuza bhala gnien.

Ghaldaqstant l-atturi talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka l-precitati sentenzi fil-kawza fl-ismijiet premessi ta' l-ewwel Prim Awla tal-Qorti Civili ta' l-14 ta' Novembru 1997 u 4 ta' Lulju 2001 u b'hekk tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TAL-KONVENUTI APPELLATI</u>

4. Il-konvenuti appellati wiegbu hekk:

(i) L-atturi appellanti jaffermaw illi l-impunjattiva taz-zewg sentenzi huma impernjati fuq dawn il-konsiderazzjonijiet:-

a) il-materja rigwardanti l-ewwel talba taghhom taqa` fil-kompetenza tal-Qorti ordinarja in kwantu huma qeghdin jiddomandaw ir-ripartizzjoni tal-kera bejn il-porzjonijiet ta' l-istabili lokat, kif suddivizi. Din is-suddivizjoni, skond huma, tikkonduci ta' bil-fors, ghar-revizjoni (ipsissimis verbis) tal-kera;

b) li t-tibdil li sehh bil-fatt ta' l-esproprju ta' parti mill-fond lokat ma kienx konsegwenza ta' xi agir taghhom u li inoltre l-esproprju gabet bhala rizultat illi jezistu kirjiet separati u distinti.

(ii) Qabel kull konsiderazzjoni ta' dritt ma jkunx inopportun jekk
jigu senjalati dawn l-aspetti ta' fatt:-

a) Kontrarjament ghal dak sostenut l-esproprjazzjoni u t-tehid ta’ parti mill-fond lokat lill-esponenti saret fuq insistenza ta’ l-atturi. Dan huwa dikjarat fl-Affidavit ta’ l-esponenti, fil-protest gudizzjarju taghhom tas-26 ta’ Awissu 1992 u fil-proceduri anterjuri bejn il-kontendenti.

b) In effetti hekk kif appena sehh l-esproprju l-atturi qabdu u abusivament nehhew il-hamrija mill-parti tal-gnien hekk segregata bit-triq. Fir-rigward inhareg Mandat ta’ Inibizjoni Numru 103/88 ad istanza ta’ l-esponenti segwit fil-meritu bid-decizjoni tal-Qorti tal-15 ta’ Marzu 1991 (Citazzjoni Numru 228/88/VCC).

c) Dawn il-proceduri gew konsegwiti b’azzjonijiet ohra kif spjegat mill-esponenti fl-Affidavit tieghu.

(iii) Fl-istanza promossa minnhom l-atturi qeghdin jitolbu:-
a) l-iffissar tal-porzjoni tal-kera gravanti d-dar u l-gnien;
b) dikjarazzjoni li l-parti segregata bit-triq ma ghadhiex tifforma parti mill-lokazzjoni originali.

(iv) Kif koncepita l-ewwel talba huwa ovvju li l-atturi qeghdin jitolbu l-<u>fissazzjoni</u> tal-kera u mhux kif ghogobhom issa jargomentaw in Sede Appell “<u>ir-ripartizzjoni</u>” tal-kera bejn il-porzjonijiet differenti f’liema l-fond lokat gie suddiviz. Dan l-argoment lanqas, bir-rispett, jaghmel sens in vista ta’ dak pretiz mill-istess atturi fit-tieni talba galadarba huma qeghdin jinsistu illi l-parti segregata m’ghadhiex tifforma parti mill-kirja. Mhux ghalhekk il-kaz ta’ ripartizzjoni tal-kirja originali f’zewg kirjiet izda tal-fissazzjoni tal-kirja.

(v) Ope legis l-iffissar ta’ kera ta’ fond tispetta ‘di rigore’ lill-Bord li Jirregola l-Kera u mhux lill-Qrati ordinarji. Dan huwa hekk desunt mill-Ordinanza XVI ta’ l-1944 (Kapitolu 116). A propozitu tal-posizzjoni legali korretta in subjecta materia d-decizjoni ta’ din il-Qorti in re “<u>Onor. Dr. A. Cachia Zammit, noe. Vs. Chev. Philip Bianchi</u>” 16 ta’ Jannar 1967.

Ghalhekk id-decizjoni ta’ l-ewwel Qorti tal-14 ta’ Novembru 1997 hi gusta u timmerita piena konferma.

(vi) Kwantu ghat-tieni aggravju dan ukoll ma jimmerita l-ebda akkoljiment.

Il-kirja originali kienet ta’ dar bil-gnien maghha. Bil-fatt ta’ l-esproprjazzjoni u tat-triq li giet iffurmata mill-parti mill-gnien hekk mehuda l-esponenti tilfu parti mit-tgawdija ta’ l-oggett lokat lilhom izda b’danakollu l-kirja, anke parti mill-fond giet issa segregata, baqghet l-istess u l-esponenti baqghu, ghajr ghall-perjodu qasir ta’ l-indhil forzat ta’ l-atturi, u ghadhom fit-tgawdija tal-partijiet kollha ta’ l-ambjenti lokati, kompriz il-parti hekk segregata.

(vii) Kontrarjament ghal dak pretiz mill-atturi, l-ligi takkorda drittijiet lill-kerrej biex jitolbu riduzzjoni fil-kera u/jew l-iffissar tal-kera minhabba t-tehid ta’ parti mill-ambjenti lokati. Hekk ukoll u dejjem skond il-ligi huwa l-kerrej li ghandu d-dritt jazzjona lis-sid ghall-hall tal-kuntratt fil-kaz ta’ molestja ta’ bicca mill-oggett lokat. F’dan il-kuntest r-ragonament zvolt mill-ewwel Qorti fid-decizjoni tal-4 ta’ Lulju 2001 ma jistax jitqies censurabbli. Ghall-kuntrarju jidher li hu in sintomija mal-‘mens legis’ in kwantu jikkoncerna n-normi regolanti l-kirjiet taht il-Kodici Civili.

Ghaldaqstant l-appell interpost mill-atturi fil-konfront taz-zewg decizjonijiet ghandu jigi rigettat – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti.

KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

5. L-atturi appellanti harrku lill-konvenuti appellati, inkwilini tal-fond bin-numru 38 u 39 fi Triq Zenqa, Naxxar, liema fond kien jikkomprendi wkoll gnien, u liema fond huwa proprjeta` ta’ l-atturi, biex il-Prim Awla tal-Qorti Civili:
“(i) tiffissa dik il-porzjoni mill-kera li ghadha tiggrava fuq id-dar u l-gnien;
(ii) tiddikjara li stanti l-bdil fl-oggett mikri l-porzjon raba maqsuma ma ghadhiex tifforma parti mill-kirja originali.”

6. B’sentenza preliminari *in parte* moghtija fl-14 ta’ Novembru 1997, l-ewwel talba giet respinta a bazi ta’ inkompetenza *ratione materiae* dikjarata mill-ewwel Qorti, filwaqt li b’sentenza ulterjuri moghtija fl-4 ta’ Lulju 2001, giet michuda wkoll ghar-ragunijiet hemm imsemmija mill-istess Qorti.

7. L-appell ta’ l-atturi huwa fir-rigward taz-zewg decizjonijiet hekk moghtija mill-ewwel Qorti. Din il-Qorti sejra tikkonsidra l-aggravju ghal kull wahda minn dawn iz-zewg sentenzi separatament. Ikun pero` ferm utli li qabel ma taghmel dan, jinghata sunt qasir tal-fatti li taw lok ghal din il-vertenza.

8. Hu pacifiku li originarjament l-atturi, sidien tal-fond surreferit, krew il-fond lill-konvenuti versu l-kera annwa ta’ Lm14.50c u li dan il-fond kellu anness mieghu gnien – il-kera kienet *quid unum* fis-sens li kienet tithallas kera wahda ghal kollox indistintament. Gara li parti mill-gnien ittiehdet b’esproprijazzjoni mill-Gvern u minnha ghaddiet triq. Il-Gvern ikkumpensa lill-atturi talli kien hadilhom parti mill-proprjeta` taghhom u hallas ukoll lill-konvenuti ghat-telf ta’ raba li dawn sofrew. Gara wkoll li in konsegwenza ta’ dan l-intervent forzat min-naha tal-Gvern il-fond lokat lill-konvenuti gie fizikament mifrud, fis-sens li issa bejn id-dar u l-gnien (kif ridott) kien hemm triq ghaddejjja. L-atturi dehrilhom li dik il-parti tal-gnien rimanenti ma baqghetx aktar taghmel parti mill-kirja u di fatti qabdu u haduha u bdew jahdmuha sakemm il-konvenuti agixxew kontrihom bl-otteniment ta’ mandat ta’ inibizzjoni biex jieqfu. Min-naha taghhom l-atturi ntavolaw kontra l-konvenuti l-kawza in ezami li, kif inghad, giet respinta fit-totalita` taghha mill-ewwel Qorti in forza ta’ zewg decizjonijiet separati.

Dwar l-Aggravju koncernanti l-Ewwel Talba.

9. L-ewwel talba giet respinta a bazi ta’ inkompetenza *ratione materiae*.

L-aggravju ta’ l-atturi taht dan l-aspett hu li, skond huma, dak li qed jintalab minnhom mhuwiex il-fissazzjoni tal-kera

xieraq fit-termini tal-ligijiet specjali tal-kera "imma r-ripartizzjoni ta' dik il-kera bejn il-porzjonijiet differenti f'liema l-art giet sud-diviza (sic) li hija materja espressament ta' kompetenza tal-Prim Awla". Tali necessita`, ikomplu l-atturi, titnissel ukoll mill-fatt li b'effett ta' l-esproprju fuq parti mill-art mikrija "il-kirja inerenti fuq dik l-art giet terminata".

10. Din il-Qorti ezaminat dan l-aggravju, fid-dawl ukoll tar-risposta moghtija mill-kontroparti appellata, u hija tal-fehma li dan l-aggravju huwa infondat. L-atturi appellanti donnhom konvenjentement qeghdin jinsew li l-kirja tal-fond u tal-gnien kienet minn dejjem meqjusa bhala wahda ("*quid unum*"). Il-konvenuti min-naha taghhom qatt ma wrew l-icken hsieb li jitolbu revizjoni tal-kera in konsegwenza tal-menomazzjoni li sofrew intortament. Minbarra dan, it-talba attrici qeghda ssir fil-perjodu ta' rilokazzjoni u kwindi dan kien ifisser li kull talba bhax-xorta avvanzata mill-atturi kellha se mai ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Tajjeb li jigi nnutat li l-atturi m'humiex qeghdin jaghmlu l-ewwel talba bhala wahda konsegwenzjali ghat-tieni talba – u dan ghal raguni li jafuha huma biss – imma qeghdin invece jipproponuha bhala talba ghaliha u ghalhekk ma jistghux jaqbdu u jassumu li huwa hawn kaz ta' "ripartizzjoni" tal-kera – aktar u aktar meta fit-tieni talba taghhom huma qeghdin addirittura jitolbu dikjarazzjoni "li l-parti segregata bit-triq ma ghadhiex tifforma parti mil-lokazzjoni originali" (sottolinear tal-Qorti). U jekk, ghall-grazzja ta' l-argument, il-parti hekk segregata tassew m'ghadhiex aktar taghmel parti mill-kirja originali, kif jista' wiehed jipprezumi li hawn si tratta ta' "ripartizzjoni" tal-kera?! Kjarament ghalhekk l-aggravju relattiv ghall-ewwel talba attrici huwa infondat u qieghed jigi respint.

Dwar l-aggravju koncernanti t-Tieni Talba attrici

11. Il-qofol ta' dan l-aggravju huwa impernjat fuq l-argument li, a differenza ta' dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti, l-fatt li ghaddiet triq min-nofs il-gnien dan ikkawza "tibdil radikali fin-natura tal-fond mikri". L-atturi jsostnu li issa kellhom dritt li jikkunsidraw "id-dar u l-gnien bhala

kirjiet separati u distinti”. Dan ghaliex huma jsostnu li b’dak li gara “il-gnien ma ghadux iservi ta’ accessorju ghad-dar u ma ghadux fil-verita` jintuza bhala gnien”.

12. Din il-Qorti, ghalkemm fehmet sew x’qeghdin jadducu bhala tezi l-atturi, xorta wahda ma jidhrilhiex li tali tezi hija wahda legalment attendibbli. Bil-fatt li parti mill-gnien li kien jifforma parti integrali minn kirja unika giet mehuda forzatament mit-terz u fizikament il-gnien li qabel kien anness mal-parti residenzjali safa’ segregat mid-dar, ma jfissirx ukoll li issa minn fond wiehed u kirja wahda tnisslu zewg ambjenti b’kirja separata ghal kull wiehed minnhom. Il-ligi taghna taghti dritt lill-inkwilin li jazzjona ghall-hall tal-kuntratt minn mas-sid – hekk ara l-Artikolu 1551 (1) u (2) tal-Kap. 16 – imma ma jidhirx li s-sid jew sidien igawdi similment minn dritt analogu. Aktar u aktar meta jirrizulta, kif inhuwa l-kaz prezenti, li, l-inkwilin huwa kuntent, anzi determinat, li jibqa’ fil-kirja ankorke` b’fond imnaqqas f’dik li hija l-estensjoni tal-gardina, u s-sid ircieva kumpens tal-parti li sfat esproprijata mill-Gvern. Kienu l-atturi, inoltre, li ppruvaw arbitrarjament jimpussessaw ruhhom mill-parti rimanenti tal-gnien a detriment ta’ l-inkwilini konvenuti, u certament ghalhekk isegwi illi ghal tali molestja l-inkwilini m’ghandhomx ibatu konsegwenzi fuq il-pretest li huma ma baqghux jiehdu hsieb jew juru interess f’dik il-parti tal-fond lilhom mikrija. L-oggett tal-kirja, ghalkemm imnaqqas fid-daqs, baqa’ l-istess. Ma nbidilx. Fi kliem iehor, din il-Qorti jidrilha li dikjarazzjoni bhal dik mitluba mill-atturi fit-tieni talba taghhom hija legalment ingustifikata. Ghalhekk isegwi li t-tieni aggravju qieghed, bhal dak ta’ qablu, jigi respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet:
Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma iz-zewg sentenzi li minnhom appellaw l-atturi, tichad l-appell ta’ l-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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