MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2005

Appell Civili Numru. 341/2003/1

Thomas Zahra u Joseph Zahra

vs

Anthony u Doris konjugi Bugeja

Il-Qorti,

Fit-13 ta' Ottubru, 2004, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat is-26 ta' Gunju tas-sena 2003 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenuti quddiem din il-qorti sabiex:

1. Prevja d-dikjarazzjoni ta' din il-qorti li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond 42, Farsons Street,

Hamrun, minghajr titolu legali, fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din il-Qorti, jizgombraw mill-istess fond 42, Farsons Street, Hamrun;

2. Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tal-4 ta’ Gunju tas-sena 2003, kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni;

3. Illi ghall-finijiet ta’ kompetenza, jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jissuperax l-elf Lira Maltin (LM1,000.00,0) fis-sena;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata l-5 t’Awissu tas-sena 2003 li permezz taghha l-konvenuti eccepew is-segwenti:

1. Preliminarjament, u b’kull rispett lejn din l-Onorabbli Qorti, l-inkompetenza ta’ dina l-istess Onorabbli Qorti sabiex tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna billi, stante l-fatt illi l-eccipjenti jiddetjenu l-fond in kwistjoni b’titolu ta’ lokazzjoni skond il-ligi, liema lokazzjoni tinsab fil-perjodu ta’ rilokazzjoni tieghu skond l-istess ligi, huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera li huwa vestit bil-gurisdizzjoni esklussiva fil-materja ta’ kwalsiasi talba ghar-ripresa tal-pussess tal-istess fond;

2. Preliminarjament ukoll, il-gudizzju ma huwiex integru billi l-atturi ma humiex l-unici proprjetarji tal-fond, kif ukoll billi gie a konjizzjoni tal-eccipjenti illi l-attur Joseph Zahra ma kienx ta’ l-kunsens tieghu ghall-prezentata tal-avviz odjern;

3. Fil-meritu, u minghajr l-ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari fuq moghtija, it-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda minn dina l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi billi, kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-eccipjenti bhala l-aventi kawza ta’ Joseph Psaila jiddetjenu l-fond b’titolu ta’ lokazzjoni skond il-ligi;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri li jistghu jkunu kompetenti lill-eccipjenti skond il-ligi;

Rat il-verbal datat il-15 t'Ottubru tas-sena 2003 li permezz tieghu ddifferiet il-procedura limitatament ghas-smiegh tal-provi tal-konvenuti rigward l-ewwel eccezzjoni sollevata;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet limitatament rigward l-ewwel eccezzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi sintetikament, din il-procedura tirrigwarda t-talba ta' l-atturi biex din il-qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond minnhom indikat fl-avviz promotur;

Illi l-bazi legali li fuqha qed jistriehu l-atturi hi l-allegazzjoni taghhom li l-konvenuti qed jokkupaw l-istess fond minghajr l-ebda titolu legali;

Ikkunsidrat:

Illi ghal din it-talba il-konvenuti filwaqt li joggezzjonaw ghaliha, ssottomettew preliminarjament l-inkompetenza tal-qorti odjerna stante li l-istess konvenuti jipposjedu titolu ta' lokazzjoni li qeghda fil-perjodu tar-rilokazzjoni taghha;

Ikkunsidrat:

Illi skond l-affidavit ipprezentat mill-konvenuti fin-nota taghhom datata s-27 t'Ottubru tas-sena 2003 jirrizulta s-segwenti:

1. Illi fis-27 ta' Mejju ta' l-1966 Joseph Psaila, missier Angelo, (li ipprezenta l-affidavit in dizamina), u l-konvenuta Doris mizzewga Bugeja, kien ha l-fond meritu ta' din il-procedura b'cens temporaneu minghand John Zahra liema kuntratt gie redatt in atti tan-Nutar Dr. Remigio Zammit Pace;

2. Illi l-kondizzjonijiet kontrattwali rilevanti jirrizultaw is-segwenti:

a. Illi c-cens kien ghall-perjodu ta' sbatax-il sena, (17), li jibdew jiddekorru mid-29 ta' Mejju ta' l-1966;

b. Illi l-canone emfitewtika kienet ta' erbghin Lira Maltin (LM40.00,0) fis-sena;

c. Illi f'kaz ta' morozita' fil-hlas ta' dan il-canone kif stipulat fir-raba' (4) paragrafu ta' l-istess kuntratt, id-dirett dominju kellu l-fakolta' li jittermina l-koncessjoni emfitewtika;

d. Illi l-utilista kien obbligat jirritorna l-fond fit-terminu tal-koncessjoni;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li l-konvenuti ilhom residenti fil-fond meritu ta' din il-procedura ghal dawn l-ahhar sebgha u tletin (37) sena;

Illi qabilhom kien jirrisjedi fl-istess fond 'l fuq imsemmi Joseph Psaila;

Illi skond kif isostni l-istess konvenut, meta l-koncessjoni emfitewtika skadiet, il-vinkolu legali bejn il-partijiet involuti u l-oggett meritu tan-negozjati taghhom inbidel minn dik emfitewtika ghal dik ta' kera ai termini tal-ligi kif kienet giet mibdula fil-frattemp;

Illi dan jirrizulta mill-iskrittura datata l-24 t'Awissu ta' l-1983, (ara fol 12);

Ikkunsidrat:

Illi ghalkemm il-fond in dizamina jirrizulta indikat numerikament b'mod differenti jirrizulta pacifiku bejn il-partijiet li dejjem si tratta ta' l-istess fond indikat fl-avviz;

Ikkunsidrat:

Illi ghalkemm ai termini ta’ l-artikolu 48 tal-Kap 12 din il-qorti hi kompetenti biex tiddeciedi kull talba ghal zgumbrament pero’ ma jirrizultax li hi wkoll kompetenti tezamina kwistjonijiet ta’ validita’ o meno ta’ relazzjoni ta’ kera li tista’ tezisti bejn il-partijiet stante li din il-kwistjoni hi rizervata ghall-forum appozitu;

Ghaldaqstant din il-qorti wara li ezaminat il-fatti kif fuq sintetikament esposti, tilqa’ l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti u tiddikjara li mhix kompetenti tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-procedura odjerna, bl-ispejjez kontra l-atturi.”

Minn din is-sentenza appellaw l-atturi. L-aggravju minnhom sottomess hu wiehed prettament ta’ indoli legali in kwantu jikkontesta lill-ewwel Qorti l-parti decizorja tas-sentenza li permezz taghha ddikjarat l-inkompetenza taghha *ratione materiae*;

Kif mistenni, minn naha taghhom il-konvenuti appellati jinsistu li s-sentenza hi gusta u timmerita konferma. In succint, huma jsostnu illi gjaladarba rrizulta li huma kellhom kirja u din kienet tinsab fil-fazi tar-rilokazzjoni allura l-forum kompetenti kien il-Bord li Jirregola l-Kera in kwantu ghal kaz huma d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 li kienu applikabbli. Jissoktaw jissottomettu illi anke jekk vizwalizzata taht il-Kapitolu 158 gjaladarba l-kirja dahlet fil-perijodu ta’ rilokazzjoni dejjem kien jispetta lill-Bord imsemmi li jissindika l-kwestjoni agitata;

In linea ta’ principju generali huwa ormai assodat illi ghall-ezami tal-kwestjoni jekk il-konvenut ghandux titolu jew le l-kompetenza tispetta lill-Qorti ordinarja (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 811**). Jekk imbaghad din il-Qorti fuq il-fatti akkwiziti ssib li l-konvenut ghandu titolu u li dan huwa wiehed ta’ lokazzjoni jiddependi mic-cirkostanzi tal-kaz partikoari u tal-ligi applikabbli jekk dik l-istess Qorti ghandhiex tissokta bil-gurisdizzjoni taghha jew tiddikjara l-

inkompetenza taghha in kwantu l-materja, fil-parametri dejjem tal-ligi partikolari, tkun tesorbita mill-isfera tal-gurisdizzjoni taghha;

Jitnissel mill-konsiderazzjoni appena esposta illi mhux bilfors, una volta jigi determinat li jezisti titolu ta' kera, allura l-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja titlef il-kompetenza taghha. Jidher difatti li huwa pacifiku illi "jekk ghad-determinazzjoni tal-kwestjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwestjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwestjoni incidentali" - "**Peter Sammut Briffa *et* -vs- Maria Dolores Zammit *et***", Appell, Sede Inferjuri, 17 ta' Ottubru 2002; "**Joseph Gauci -vs- Catherine Kerkoub**", Appell, Sede Inferjuri, 20 ta' Ottubru 2003;

Hekk, *ad exemplum*, il-Qorti ordinarja hi fakoltizzata wkoll li tinvestiga u tiddirimi l-punt jekk il-konvenut huwiex verament "kerrej" entro d-definizzjoni ta' l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69, meta tinsorgi kontestazzjoni tat-titolu ghal-lokazzjoni wara l-mewt ta' l-inkwilin originarju. Hekk ukoll fil-limiti tal-kompetenza taghha qorti nferjuri hi hielsa li tissindika l-validita` ta' kuntratt ta' kera biex tara jekk kirja li tkun saret minn min kellu titolu rizolubbli, inghatatx taht il-"kondizzjonijiet gusti" li jsemmi l-Artikolu 1530, Kodici Civili, jew biex tara jekk jikkonkorrux ragunijiet ta' vjolazzjoni tal-kirja li jiggustifikaw ir-rizoluzzjoni taghha;

Analogu ghal dan l-aspett hu l-kaz fejn il-kwestjoni ncidentali tqum quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan ghaliex anke quddiemu dan it-tribunal specjali tista' tqum materja li tinvolvi epurar ta' punt ta' dritt anke jekk it-talba tkun wahda fejn il-meritu jkun ghar-ripreza mis-sid tal-pussess tal-fond. Hekk, ad ezempju, is-simulazzjoni ta' kuntratt fejn il-kawzali kienet dik ta' sullokazzjoni (**Kollez. Vol. XLVI P I p** 171) jew fejn tinsorgi kwestjoni dwar lil min, fost diversi intimati, jappartjeni d-dritt ta' l-inkwilinat f' kawza ghar-ripresa minhabba bzonn (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 168**). B' mod partikolari jista' jissemma l-kaz fejn

kerrej adixxa l-Bord ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq u tal-kondizzjonijiet l-ohra tal-kera fit-termini ta' l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 u qamet il-kwestjoni dwar l-ezistenza tal-lokazzjoni ("**Remig Farrugia -vs- Vincent Curmi *nomine***", Appell, 8 ta' Lulju 1981). Fiha, a propozitu ntqal, illi "wiehed lanqas ma jrid jinsa illi kif gie diversi drabi rilevat minn din il-Qorti, bhala regola generali, huwa certament desiderabbli illi, meta dan jista' jsir kompatibilment mar-regoli procedurali u d-disposizzjonijiet tal-ligi (u fil-kaz prezenti jidher li dan jista' jsir) l-incidenti kollha li jqumu bejn il-partijiet b' kawza jigu diskussi u decizi fl-istess gudizzju, ghall-ekonomija tal-gudizzju, taz-zmien u ta' l-ispejjez". Hu manifest minn dawn l-ezemplari illi fl-ebda okkazjoni l-Qrati taghna ma rrikonoxxew il-fakolta li dak it-tribunal specjali jissopprassjedi f' kazi ta' interpretazzjoni ta' xi disposizzjoni partikolari tal-ligi;

Fermi dawn il-konsiderazzjonijiet introduttivi ta' indoli generali, fil-kaz in ispecje l-qorti nferjuri kienet imsejha biex tiddetermina jekk il-konvenuti kellhomx id-dritt ta' nkwilinat vantat minnhom. Materja din li, stabbilit il-fatt illi l-fond kien originarjament moghti b' enfitewsi lill-missier il-konvenuta (ara kuntratt datat 27 ta' Mejju 1966, fol. 18), konvertit ma' l-eghluq f' kirja fil-parametri tal-Kapitolu 158 (ara skrittura ta' l-24 ta' Awissu 1983, fol. 12), il-Qorti kien jenhtiegilha tezamina jekk il-konvenuti kienux jikkwalifikaw bhala kerrejja skond id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" mahsuba fl-istess Kapitolu 158 imsemmi u fl-ebda ligi specjali ohra, kif hekk invece qed jigi pretiz mill-appellati;

Forsi ma jkunx ghal kollox inopportun jekk wiehed jissofferma ftit biex jikkonsidra l-hsieb legislattiv wara l-emendi li ddahhlu ghall-imsemmi Kapitolu 158 bl-Att XXXIII ta' l-1979;

Jidher minn dawn l-emendi li l-*voluntas legislatoris* kienet ta' zewg xejriet. Dik primarja, li takkorda protezzjoni lil min kien fid-data fokali stabblita mill-istess Att, jiddetjeni l-post b' titolu ta' kera trattandosi ta' fond dekontrollat

(Artikolu 5) jew b' titolu ta' enfitewsi, jew b' kirja ricevuta minghand censwalist, jew b' titolu ta' abitazzjoni jew uzufrutt (Artikolu 12). Minn dawn l-istess disposizzjonijiet, imbaghad, tinsorgi d-dikotomija fir-rigward tal-kompetenza. Hekk mentri fil-kaz previst taht l-Artikolu 5 l-kompetenza hi rizervata lil Bord li Jirregola l-Kera u l-ligi applikabbli hi l-Kapitolu 69 (ara "**Julian Borg -vs- Anthony Rickard**", Qorti Civili, Prim' Awla, per Imhallef Hugh Harding, 3 ta' Novembru 1982 u "**Dr Raphael Fenech Adami *nomine* -vs- Francis Micallef**", Appell Inferjuri, 13 ta' Lulju 2001), invece fil-kaz prospettat taht l-Artikolu 12 l-materja hi mill-istess ligi ta' kompetenza tal-qrati ordinarji anke ghaliex l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-kiri ta' Bini (Kapitolu 69) hi eskluza (Ara "**Sebastian Brincat *nomine et* -vs- Antonio Mifsud**", Appell, 6 ta' Gunju 1994; "**Emily Agius -vs- Henry Borg *et***", Appell mill-Bord, 12 ta' Mejju 2003);

Minn dawn l-ahhar precitati decizjonijiet huwa ferm distingwibbli dawn iz-zewg fatturi:-

(a) Il-kirja in disamina giet *nolens volens* krejata bl-operat ta' l-istess ligi (Kapitolu 158). Dan ghaliex appena tiskadi l-koncessjoni enfitewtika hi dik id-destinazzjoni tal-fond li f' <u>dak il-mument</u> ikun ghalih indirizzat li tiddetermina n-natura tal-lokazzjoni li tigi mahluqa bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158, u dan skond il-kliem introduttiv ta' l-Artikolu 12 "minkejja kull haga ohra li tinsab fil-Kodici Civili jew f' xi ligi ohra". Li jfisser li "c-censwalist, issa konvertit f' inkwilin, ma jibqalux aktar id-disponibilita` shiha tal-fond kif kellu meta kien enfitewta, imma jibqalu d-dritt li jibqa' juzufruwixxi u jgawdi l-fond lilu lokat kif kien qieghed juzah fil-mument meta skada c-cens" - "**Mary Grace *sive* Grace Bonnici -vs- Carlo *sive* Charles Grech**", Appell, 4 ta' April 1997;

(b) Hu ndott imbaghad mis-subinciz (3) ta' l-Artikolu 12 li f' kaz bhal dan taht dak il-Kapitolu, il-ligi pprovdiet *expressis* ghall-ezenzjoni ta' l-applikazzjoni tan-normi tal-Kapitolu 69. Huwa veru li f' dan id-dispost il-ligi kienet qed tikkontempla l-kaz fejn fi tmiem ic-cens d-dar

ta' abitazzjoni tkun suggetta ghal kirja, izda dan jghodd ukoll fejn id-detentur ikun l-ex-enfitewta;

(c) Is-sentenza fuq citata fl-ismijiet "**Sebastian Brincat *nomine* -vs- Antonio Mifsud**", Appell, 6 ta' Gunju 1994 tipprovdi din it-tifsira ghas-subinciz (3) ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158:-

"Minn dan is-subartikolu, skond ir-regoli generali ta' l-interpretazzjoni, jista' minn naha wahda jinghad illi, per analogija, la l-Bord mhux kompetenti fil-kazijiet fejn, meta tispicca l-enfitewsi, u l-fond ikun soggett ghal kirja, allura lanqas ma huwa kompetenti meta d-detentur ikun l-ex-enfitewta; u minn naha l-ohra skond il-massima '*ubi lex voluit, dixit*', la l-Bord ma giex espressament eskluz kif gie eskluz fis-subartikolu (3) allura l-Bord huwa kompetenti. Pero` din l-ahhar alternattiva, jekk - kif ghandu jkun - kwestjonijiet ta' gurisdizzjoni jew kompetenza meta dawn huma ta' natura specjali, allura f' kull kaz ghandha tapplika pjenament l-imsemmija massima u proprju ghaliex specjali, dik il-gurisdizzjoni trid dejjem tigi konferita espressament, ghaliex altrimenti ghandu jitqies li l-ordinarja gurisdizzjoni ta' l-organizzazzjoni gudizzjali, hija dik, li ghandha l-awtorita`";

F' dan il-kaz il-Qorti sabet allura li l-Bord li Jirregola l-Kera kien inkompetenti li jiehu konjizzjoni tal-materja tal-morozita dedotta b' kawzali mis-sidien;

Huwa dezumibbli minn din l-enuncjazzjoni tal-principju u tal-konsiderazzjonijiet l-ohra maghmula illi l-hsieb tal-legislatur kien dak li fil-kaz ta' enfitewsi, konvertita f' kera, il-materja hi regolata eskluzivament mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158. Ligi specjali din li tikkomprendi fiha definizzjoni appozita tal-kelma "kerrej", ghal kollox distinta minn dik tal-Kapitolu 69. Huwa daqstant iehor logiku illi r-rilokazzjoni ta' l-istess kirja, hekk mahluqa, hi regolata mid-dispost ta' l-Artikolu 1536 tal-Kodici Civili u mhux taht il-Kapitolu 69. Naturalment ghal kirja bhal din ma japplikax il-kongelo kontemplat fl-Artikolu 1568 tal-Kapitolu 16. Dan ghar-raguni li kirja bhal din taht il-

Kapitolu 158 hi wahda protetta, salv ghal kaz fejn jirrizulta vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet ta' l-istess kirja da parti ta' l-inkwilin. Materja din li wkoll tirrientra fil-gurisdizzjoni tal-qorti ordinarja;

Kif gja aktar 'il fuq rilevat, il-funzjoni gurisdizzjonali tal-qorti nferjuri adita kienet dik li tara jekk il-konvenuti ssubentrawx fid-dritt li jissoktaw fil-kirja wara l-mewt ta' Joseph Psaila. Biex tasal ghar-rizoluzzjoni ta' dan il-kwezit kien fid-dmir ta' l-ewwel Qorti li tezamina d-definizzjoni tal-ligi. Materja din li kienet ghal kollox taqa' fl-isfera tal-kompetenza taghha u ta' l-ebda tribunal specjali. Jigi allura li kienet ghal kollox zbaljata meta akkoljiet l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza billi tali eccezzjoni kienet ingustifikata u guridikament infondata;

Dan iwassal lil din il-Qorti biex tiddipartixxi mill-konkluzjoni raggunta u terga' tirrimetti l-atti lill-ewwel Qorti ghad-deliberazzjoni u decizjoni tal-meritu.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tilqa' l-appell interpost u b' hekk thassar is-sentenza appellata billi in bazi ghal konsiderazzjonijiet maghmula issib li l-ewwel Qorti kellha l-kompetenza necessarja li titratta u tiddeciedi l-materja migjuba quddiemha. Tirrinvija l-atti processwali lill-ewwel Qorti ghall-konsiderazzjoni u decizjoni tal-meritu;

Fic-cirkostanzi tal-kaz huwa xieraq li l-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti, hlief ghad-dritt tar-Registru li ghandu jitbata mill-konvenuti appellati.

< Sentenza Finali >

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