MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF ANTON DEPASQUALE

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 593/2003/1

Nicola Gatt u Maria Gatt

v.

Diane Borg

Il-Qorti:

Rat l-avvizipprezentat fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) illi permezz tieghu l-atturi talbu ghaliex il-konvenuta ma ghandhiex tigi kundannata fi zmien qasir u perentorju illi tipprefiggi dik il-Qorti tizgombra mill-fond 20, Qormi Road, Attard, illi hija qed tokkupa minghajr titolu validu fil-ligi u tikkonsenjalhom ic-cwievet ta' l-istess post battal; bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri interpellatorji tat-3 ta' Ottubru 2003, tal-20 ta' Ottubru 2003 u tat-23 ta' Ottubru

2003, u ta’ l-ittra ufficjali tal-31 ta’ Ottubru, 2003; il-konvenuta ingunta ghas-subizzjoni; ghall-finijiet ta’ kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizzju tal-fond imsemmi ma jeccedix mitt lira fis-sena;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuta illi permezz taghha eccepiet:

1. Dik il-Qorti mhix kompetenti li tiehu konjizzjoni tal-kawza stante illi l-esponenti hija l-inkwilina tal-fond indikat fl-avviz, u l-kompetenza ta’ kawza ghar-ripresa ta’ pussess ta’ fond mikri hija regolata mill-Kap 69;
Bhala fatt l-esponenti trabbiet ma’ nannitha Gusta Busuttil l-inkwilina tal-fond u baqghet dejjem toqghod maghha, fejn ghadha toqghod sal-lum. Issa li mietet in-nanna il-kera dar fuq l-esponenti in forza ta’ l-artikolu 2 tal-Kap 69 li jipprovdi li “l-espressjoni ‘inkwilin’ tinkludi:

(b) dawk il-membri tal-familja li [*recte*: ta’] l-inkwilin li jkunu joqoghdu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu”. Dan huwa l-kaz ta’ l-esponenti.

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, id-domanda attrici hija infondata fid-dritt u fil-fatt, ghaliex, kif rilevat hawn fuq, l-esponenti ghanda d-dritt bil-ligi li tikkontinwa fil-lokazzjoni skond il-provvedimenti tal-Kap 69 già riferiti, kif anke bit-testment ta’ nannitha;

3. Ghalhekk u fi kwalunkwe kaz, id-domanda attrici ghanda tigi michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

Rat in-nota ta’ dokumenti relativa;

Rat is-sentenza tat-tlettax (13) ta’ Ottubru, 2004 illi permezz taghha l-Qorti tal-Magistrati (Malta) laqghet l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuta u ddikjarat illi ma kienitx kompetenti tipprocedi *ratione materiæ*, bl-ispejjez kontra l-atturi, u dana wara illi ikkonsidrat hekk:
“Illi l-fatti kif esposti limitatamaent fir-rigward ta’ l-eccezzjoni preliminari jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi effettivament il-konvenuta tirrisjedi fil-fond indikat fl-avviz promotur li minnu qed tintalab li tkun zgumbrata;

2. Illi l-konvenuta ssostni li minn dejjem kienet toqghod f’dan il-fond ghaliex trabbiet man-nanna taghha;

3. Illi anke meta l-istess konvenuta zzewget din baqghet toqghod fl-istess fond;

4. Illi n-nanna tal-konvenuta, certa Gusta Busuttil kienet l-inkwilina tal-fond *de quo*;

5. Illi meta l-imsemmija inkwilina mietet jirrizulta li l-konvenuta kienet tirrisjedi fl-istess fond;

“Ikkunsidrat:

“Illi tenut kont ta’ l-analizi sintetika fuq esposta li timmerita kawza sommarja bhal dik odjerna jirrizulta s-segwenti:

1. Illi l-konvenuta ghandha titolu validu fil-ligi;

2. Illi wiehed mill-effetti ta’ dan it-titolu hu li jipprekludi lil din il-qorti milli jkollha kompetenza *ratione materiæ* fir-rigward.”

Rat ir-rikors ta’ appell ta’ l-atturi illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu hekk;
“… li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza moghtija fit-13 t’Ottubru 2004 mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil-kawza fl-ismijiet premessi, billi ghar-ragunijiet imsemmija, tichad l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuta appellata dwar inkompetenza *ratione materiæ*, u tilqa’ it-talbiet attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta appellata”;

Rat ir-risposta tal-konvenuta illi permezz taghha issottomettiet illi l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellanti;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju ta' l-atturi appellanti kontra s-sentenza appellata huwa s-segwenti (fol. 87):
"… l-Ewwel Qorti naqset milli taghmel ezami akkurat tal-fatti elenkati fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-ligi li jirregolaw dan il-kaz. Is-sentenza appellata ma tindika ebda motivazzjoni fil-ligi ghad-decizjoni li waslet ghaliha l-Ewwel Qorti. Bir-rispett dovut, l-esponenti jidrilhom li dan l-ezami kellu indubbjament iwassal lill-Ewwel Qorti sabiex tichad l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuta dwar inkompetenza *ratione materiæ*";

L-appellanti ghandhom ragun jghidu illi s-sentenza appellata hija priva ghal kollox minn motivazzjoni ghaliex fiha l-ewwel Qorti, wara illi ghamlet rassenja tal-fatti illi fil-fehma taghha kienu rilevanti ghall-finijiet tad-determinazzjoni ta' l-eccezzjoni ta' inkompetenza moghtija, ikkonkludiet illi "… l-konvenuta ghandha titolu validu fil-ligi" minghajr ma identifikat dan it-titolu u, ghalhekk, minghajr ma, wisq anqas, specifikat kif jirrizulta illi jezisti dan it-titolu. Dak illi ma ghamlitx l-ewwel Qorti sejra issa taghmlu dina l-Qorti;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel haga illi ghandha tinghad hija illi fost il-fatti illi elenkat l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata ma jiffigurawx fatti illi jirrizultaw mill-provi prodotti u illi huma ta' importanza madornali ghall-finijiet tad-determinazzjoni ta' l-imsemmija eccezzjoni ta' inkompetenza. Il-fatti imhollija barra mill-elenku maghmul mill-ewwel Qorti huma dawk illi jemergu mis-segwenti silta mill-*affidavit* ta' l-attur Nicola Gatt (fol. 41u 42):
"Wara li miet in-nannu … l-post [in kwistjoni] sar taz-ziju Pawlu … Niftakar li darba … smajt liz-ziju jghid … li lil Gusta Busuttil [in-nanna tal-konvenuta] kien ser jaghtiha l-post b'cens.

"Il-kuntratt tac-cens kien sar ghand in-Nutar Nicola Said (Dok. A). Il-kuntratt kien ghal 17-il sena u c-cens kien ta' Lm17.50 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

"…

"Meta skada c-cens fis-16 ta' Mejju 1985, Gusta Busuttil qaltli li ma ridetx tkompli bic-cens u minflok riedet izzommu [l-fond in kwistjoni] b'kera. Il-kera l-gdid zdied ghal Lm35 skond il-ligi tal-kera. Dan il-kera kien jithallas darbtejn fis-sena, Lm17.50 f'Mejju u Lm17.50 f'Novembru";

Il-fatti illi jemergu mis-silta appena citata ma jirrizultawx kontestati mill-konvenuta. Wara illi ezaminat dawn il-fatti, u wara illi hadet konjizjoni tal-fatt illi l-imsemmi kuntratt ta' enfitewsi temporanja sar fl-1968, dina l-Qorti ma tezitax illi tikkonkludi illi l-kirja tal-fond in kwistjoni illi kienet tgodi Giusta Busuttil, in-nanna tal-konvenuta, giet kreata bis-sahha ta' dak illi jipprovdi l-artikolu 12(2)(a) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Din il-konkluzjoni hija ta' importanza kbira ghaliex ma hemm ebda dubbju illi t-titolu illi qed tivvanta l-konvenuta fuq il-fond in kwistjoni huwa dak illi, meta mietet in-nanna taghha fid-dsatax (19) ta' Awissu, 2003, hija - il-konvenuta - saret inkwilina ta' l-istess fond peress minn twelidha kienet toqghod fih u kienet ghadha toqghod fih fid-data tal-mewt ta' nannitha;

Hija t-tezi ta' l-atturi illi, *trattandosi* minn kirja illi, kif già inghad, taf l-origini taghha lill-artikolu 12 tal-Kap. 158, u la darba l-fatti huma kif hawn fuq esposti, il-konvenuta mal-mewt ta' nannitha ma saritx "kerrej" tal-fond in kwistjoni. Din it-tezi hija legalment fondata. Infatti dina l-Qorti ma tezitax illi tghid illi l-"kerrej" ghall-finijiet tal-kirja in ezami huwa dak illi jissemma fid-definizzjoni relativa fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 illi taqra hekk:
"'kerrej' tinkludi -

(a) l-armla jew l-armel ta' kerrej kemm-il darba r-ragel u l-mara ma kienux, fiz-zmien tal-mewt tal-kerrej, separati legalment jew *de facto*; u

(b) meta l-kerrej ma jhallix armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li kienu residenti mieghu jew maghha fiz-zmien tal-mewt tieghu jew taghha; u

(c) kull sullokatur dwar il-kerrej:
Izda ghall-finijiet ta' l-artikoli 5 u 12 ta' din l-Ordinanza, 'kerrej' ma ghandha tinkludi ebda wahda mill-persuni inkluzi taht il-paragrafu (b) jew (c) ta' din it-tifsira izda ghandha tinkludi , minflok, ulied, u hu jew oht il-kerrej li ma jkunux mizzewga u li jkunu jirrisjedu mal-kerrej fi zmien mewtu jew mewtha u l-axxendent tal-kerrej li jkun hekk jghix mal-kerrej" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Kif già inghad, il-konvenuta hija neputija ta' Giusta Busuttil u, ghalhekk, la hija bintha, la huwa u la ohtha u lanqas axxendent taghha;

A skans ta' ekwivoci tajjeb illi jinghad illi l-konvenuta anqas minhabba l-fatt pruvat illi l-imsemmija nannitha hallitilha legat tal-kirja in kwistjoni (fol. 14) ma tista' tigi konsidrata bhala kerrej ghaliex werriet ta' kirja ma huwiex "kerrej" fit-termini tac-citata definizzjoni;

Ghall-kompletezza, tajjeb illi jinghad ukoll illi mill-provi prodotti ma jirrizultax illi fil-mument tal-mewt ta' l-imsemmija Giusta Busuttil kien hemm residenti maghha fil-fond in kwistjoni xi persuna ohra illi tista' tigi konsidrata bhala "kerrej" *ai termini* tac-citata definizzjoni kontenuta fl-artikolu 2 tal-Kap. 158;

Ghar-ragunijiet hawn moghtija u fuq l-iskorta ta' dak illi gie tajjeb ritenut fis-sentenza ta' dina l-Qorti diversament komposta tad-dsatax (19) ta' Mejju, 1997 fil-kawza fl-ismijiet *Carmelo Farrugia et vs Carmela Camilleri et* (Vol. LXXXI, II, 1052 *et seq*.), mal-mewt ta' l-imsemmija Giusta Busuttil, il-kirja in kwistjoni intemmet; kif jista' wiehed jitkellem dwar kirja meta jirrizulta illi ma hemm ebda kerrej? F'dan ir-rigward, dina l-Qorti trid taghmilha cara illi hija konxja minn dak illi jipprovdi l-artikolu 1572 tal-Kodici Civili, però, trid taghmilha cara ukoll illi hija qed tikkonsidra illi fid-data tal-mewt ta' Giusta Busuttil kien *in corso* it-terminu ta' rilokazzjoni tal-fond in kwistjoni, liema

terminu, fid-dawl ta’ dak illi jipprovdi l-artikolu 1532(a) tal-Kap. 16, fil-fehma ta’ dina l-Qorti, skada fis-sittax (16) ta’ Novembru, 2003 la darba il-kera kien jithallas kull sitt (6) bil-quddiem fis-16 ta’ Mejju u fis-16 ta’ Novembru u la darba Giusta Busuttil mietet fid-19 ta’ Awissu, 2003. F’dan ir-rigward, dina l-Qorti trid taghmilha cara illi hija ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenuta illi, meta mietet nannitha il-kirja korrenti, bis-sahha ta’ dak illi jiddisponi l-artikolu 12 tal-Kap. 158, kienet ghal perijodu ta’ hmistax (15)-il sena, liema perijodu beda jiddekorri fis-16 ta’ Mejju, 2000. Kwantu ghall-imsemmi perijodu ta’ 15-il sena, dina l-Qorti taqbel ma’ dak affermat fis-sentenza taghha - diversament komposta - tas-sbatax (17) ta’ Frar, 2003 fil-kawza fl-ismijiet *Carlo Azzopardi et vs Mario Rodenas*, citata mill-appellanti fir-rikors ta’ appell (fol. 89), u cioè illi:
“… l-perjodu stabbilit ta’ 15-il sena jirreferi unikament … ghall-fattur ta’ l-awment tal-kera u mhux ukoll ghaz-zmien tal-lokazzjoni …”;

Ghandu jigi rilevat ukoll illi l-kawza odjerna giet intavolata fl-ewwel (1) ta’ Dicembru, 2003, jigifieri xi granet <u>wara</u> illi, kif già inghad, skada l-perijodu ta’ rilokazzjoni korrenti meta mietet Giusta Busuttil;

Ikkunsidrat:

Illi fid-dawl ta’ dak illi inghad sa issa huwa evidenti illi l-ewwel (1) eccezzjoni tal-konvenuta ma kellhiex tintlaqa’;

Ikkunsidrat:

Illi dina l-Qorti sejra issa tittratta il-meritu tal-kawza odjerna. Dan sejra taghmlu ghaliex waqt illi kienet qed tikkonsidra l-eccezzjoni ta’ inkompetenza, minhabba l-mod kif hija redatta l-istess eccezzjoni hawn fuq riprodotta, dina l-Qorti kellha necessarjament tistabilixxi jekk, meta giet intavolata l-kawza odjerna, il-konvenuta kienitx inkwilina tal-fond in kwistjoni. F’dan ir-rigward tajjeb illi jinghad illi, minn naha wahda, it-talba attrici hija bazata fuq kawzali wahda, dik illi l-konvenuta qed toppuka l-fond in kwistjoni “minghajr titolu validu fil-ligi” (fol. 1) u illi, min-naha l-ohra l-unika eccezzjoni fil-meritu avanzata mill-

konvenuta kontra din it-talba hija it-tieni (2) wahda (fol. 6), liema eccezzjoni taqra:
"… id-domanda attrici hija infondata fid-dritt u fil-fatt, ghaliex, kif rilevat hawn fuq [jigifieri fl-ewwel eccezzjoni], l-esponenti ghandha dritt bil-ligi li tikkontinwa fil-lokazzjoni …, … anke bit-testment ta' nannitha" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Huwa evidenti illi l-konvenuta qed tinferixxi illi fid-data meta giet intavolata l-kawza odjerna kienet ghadha *in vigore* il-kirja tal-fond in kwistjoni illi kellha nannitha u illi hija kellha d-dritt illi "tikkontinwa" l-istess kirja. La darba dina l-Qort già waslet ghall-konkluzjoni - liema konkluzjoni qed tigi hawn riaffermata - illi meta meta giet intavolata l-kawza odjerna il-kirja tal-fond in kwistjoni illi kellha Giusta Busuttil kienet intemmet, l-unika eccezzjoni fil-meritu illi avanzat il-konvenuta ma tistax tintlaqa' u l-uniku titolu vantat mill-konvenuta fuq l-istess fond ma giex pruvat. Konsegwentement, it-talba attrici timmerita akkoljiment;

Ghal dawn l-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell ta' l-atturi billi tirrevoka s-sentenza appellata, billi tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta u billi tilqa' t-talba attrici kif dedotta fl-avviz b'dan illi ghall-fini ta' l-izgumbrament tipprefiggi t-terminu ta' tliet (3) xhur mil-lum;

Tordna illi l-ispejjez kollha tal-kawza, kemm dawk ta' l-ewwel istanza u kemm dawk ta' din l-istanza, jigu sopportati mill-konvenuta appellata.

< Sentenza Finali >

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