MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2007

Appell Civili Numru. 537/2006/1

Paul Scicluna u Winifred mart l-istess Paul Scicluna

v.

Paul Caligari

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentatipprezentat mill-konjugi Scicluna li jghid hekk:

"**Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza**

"1. Illi l-atturi huma l-proprietarji tal-fond numru 78, Spinola *Road*, San Giljan.

"2. Illi bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 24 ta'April 1976, Dokument 'A', l-imsemmi fond kien inghata in sub-enfitewsi temporanja ghal sbatax (17) -il sena b'effett mid-9 ta' Mejju 1976 lil Inez armla ta' Gerald Caligari, omm il-konvenut, sabiex jigi utilizzat minnha bhala r-residenza ordinarja taghha.

"3. Illi dik is-sub-enfitewsi temporanja skadiet u spicca l-effett taghha fit-8 ta' Mejju 1993. Konsegwenti ghal tali skadenza, skond id-dritt lilha koncess bl-Att numru XXIII tal-1979, l-imsemmija Inez Caligari ghazlet li tkompli tokkupa l-fond fuq imsemmi, bhala r-residenza ordinarja taghha, b'titolu ta' kera minghand l-atturi, Dokument 'B'.

"4. Illi Inez Caligari mietet fil-15 ta' Dicembru 2005, Dokument 'C' u ai termini tal-Ligi t'titolu ta' lokazzjoni li hija kienet tgawdi fuq il-fond di propjeta' ta' l-atturi spicca konsegwenti ghall-mewt taghha. Binha, l-konvenut, ilu mizzewweg mis-26 ta' Novembru 1983, kif jirrizulta konfermat mill-anness Dokument 'D'.

"5. Illi llum il-konvenut Paul Caligari *de facto* ghandu f'idejh ic-cavetta ta' l-imsemmi fond 78, Spinola Road, San Giljan, u minkejja li hu ma jgawdi ebda titolu kwalsiasi fuq l-istess fond, qed jirrifjuta li jikkonsenja c-cavetta, u ghalhekk il-fond innifsu, lill-atturi.

"6. Infatti l-atturi, permezz ta' ittra legali datata 10 ta' Jannar 2006, (Dokument 'E') interpellaw lill-konvenut u talbuh jikkonsenjalhom ic-cavetta u l-pussess battal ta' l-imsemmi fond, izda dan baqa' inadempjenti.

"7. Illi fic-cirkostanzi tal-kaz, jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikoli 167-170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan ir-Rikors jigi deciz bid-dispensa tas-smigh tieghu billi l-konvenut ma ghandu ebda eccezzjoni valida fil-Ligi xi jressaq kontra t-talba ta' l-atturi ghall-konsenja minnu lilhom tac-cavetta u l-pussess battal ta' l-imsemmi fond numru 78, Spinola Road, San Giljan.

"8. L-atturi jafu personalment il-fatti ghal dak li jirrigwarda dak kollu premess. Dwar dan l-atturi jistriehu wkoll fuq ix-xhieda ta' dawk il-persuni kollha ndikati fil-lista tax-xhieda annessa ma' dan ir-Rikors.

"**<u>Raguni tat-Talba</u>**

"1. Illi kif appena fuq premess, ghalkemm il-konvenut gie mitlub mill-atturi, permezz ta' ittra legali datata 10 ta' Jannar 2006, sabiex hu jikkonsenjalhom ic-cavetta u l-pussess battal tal-fond numru 78, Spinola Road, San Giljan, dan baqa' inadempjenti u ma kkonsenjalhom xejn.

"2. Ghalhekk qed tigi stitwita din il-procedura bid-dispensa tas-smigh ai termini tal-Artikoli 167-170 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta.

"**<u>Talbiet</u>**

"Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi, l-atturi jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

"1. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba ta' l-atturi bid-dispensa tas-smigh tar-Rikors ai termini ta' l-Artikoli 167-170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

"2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti, jikkonsenja lill-atturi c-cavetta u l-pussess battal tal-fond numru 78, Spinola *Road,* San Giljan, stante li dawn jinsabu f'idejh bla ebda titolu legali, u konsegwentement jirrilaxxa l-istess immobbli bhala liberu u vojt favur l-atturi.

"Bl-ispejjez, kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni tieghu."

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimat li in forza taghha eccepixxa illi:
"1. Illi t-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha peress li l-intimat jikkwalifika bhala kerrej ai termini ta' Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan stante li ssubentra fid-drittijiet

lokatizji ta’ ommu Inez armla ta’ Gerald Caligari, kif ser jigi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza, u kwindi l-kirja in kwistjoni hija protetta; u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti u dan peress li l-intimat ghandu titolu validu skond il-ligi.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Frar, 2007, li in forza taghha iddecidiet il-kawza fis-sens li:
“tilqa’ t-tieni talba attrici u

“Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien tlett gimghat improrogabbili millum, jikkonsenja lill-atturi c-cavetta u l-pussess battal tal-fond numru 78, Spinola Road, San Giljan, stante li dawn jinsabu f’idejh bla ebda titolu legali, u konsegwentement jirrilaxxa l-istess immobbli bhala liberu u vojt favur l-atturi.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenut. “

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:
“L-atturi huma propjetarji tal-fond 78, Spinola Road, San Giljan. Huma kienu taw dana l-fond lill Inez Caligari, omm il-konvenut, in sub-enfitewsi ghal 17 il-sena mid-9 ta’ Marzu 1976 bhala residenza ordinarja taghha. Din is-sub-enfitewsi skadiet fit-8 ta’ Mejju 1993 u Inez Caligari baqghet fil-fond b’kera, skond l-Att numru XXIII tal-1979, sakemm mietet fil-15 ta’ Dicembru 2005. Meta l-atturi talbu lura l-fond stante t-terminazzjoni tat-titolu ta’ Caligari, l-konvenut, li kellu f’idejh ic-cwievet tal-fond imsemmi, rrifjuta li jirritorna c-cwievet billi sostna lil hu ghandu titolu validu a tenur ta’ l-artikolu 2 tal Kap 158 billi hu kien jghix f’dan il-fond bhala membru tal-familja meta mietet ommu.

“**Konsiderazzjonijiet**

“Il-konvenut qed jghid li hu ghandu titolu a bazi ta’ l-art 10B tal-Kap 158 billi jissodisfa z-zewg rekwiziti necessarji taht il-ligi, cjoe (i) li hu kien membru tal-familja tal-kerrej u

(ii) li kien joqghod mal-kerrej (ommu) fiz-zmien tal-mewt taghha.

“Dwar it-tieni rekwizit imsemmi, l-atturi b’verbal tal-4 ta’ Dicembru 2006 iddikjaraw li jekk dina l-Qorti tiddeciedi li l-konvenut hu intitolat ghal-lokazzjoni (ghax kien membru tal-familja) jirriservaw li jipproducu provi aktar il-quddiem dwar l-allegazzjoni tal-konvenut li hu kien jghix fil-fond *de quo* (it-tieni rekwizit).

“Illi l-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom fuq l-artikolu 2 tal-Kap 158 u partikolarment il-proviso tieghu. Dan l-artikolu jipprovvdi 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, "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 jghix mal-kerrej;*

“L-attur jikkontendi li skond dana l-artikolu l-ulied li mhumiex mizzewwga huma protetti fil-kirja u imma mhux dawk li jkunu telqu mid-dar u zzewgu. Min-naha l-ohra l-konvenut isostni li skond dana l-proviso l-kliem “li ma jkunux mizzewga” qeghdin jirriferu ghal hu jew oht il-kerrej u mhux ghat-tfal, ghalhekk il-konvenut ghandu jitqies bhala kerrej, u ghalhekk protett. In sostenn ta’ dan saret riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tas-16 ta’ Mejju 1990 fl-ismijiet Curmi vs Galea.

“L-atturi min-naha l-ohra strahu fuq sentenza ohra tal-Qorti ta’ l-Appell Inferjuri fl-ismijiet Formosa vs Cristina deciza fil-15 ta’ Frar 2006 li ma segwitx l-interpretazzjoni ta’ dana l-artikolu moghtija fis-sentenza Curmi vs Galea. Fis-sentenza Formosa vs Cristina gie deciz li biex l-ulied membri tal-familja jkunu tassew intitolati ghal harsien tal-ligi minn talba ghall-izgumbrament, huma ma jridux ikunu mizzewga avolja jkunu qed joqghodu mal-kerrej fiz-zmien tal-mewt tieghu. Mir-redazzjoni tal-proviso, il-kliem “li ma jkunux mizzewga” jinkludu lill ulied wkoll. F’dik is-sentenza saret riferenza ghal diskussjoni ta’ l-abbozz tal-ligi fil-Parlament fejn giet riflessa l-intenzjoni tal-legislatur, li meta l-ulied jizzewwgu dawn m’humiex aktar inkluzi fil-kelma “tenant”. Il-Qorti wkoll kienet sostniet li din l-intenzjoni tal-legislatur hi stabbilita mill-uzu tal-grammatika adoperata fil-proviso, permezz tal-punteggjatura fejn tokkorri, l-ghazla tal-plural u l-valur semantiku ta’ l-uzu lingwistiku generali.

“Il-Qorti taqbel li l-uzu tal-punteggjatura u l-ghazla tal-plural juri bic-car li l-intenzjoni tal-legislatur kienet li l-kliem uzat fil-ligi kellu jinkludi l-ulied ukoll. Dan jidher car ukoll fit-test Ingliz fejn ghandek il-kelma “*and*” il- “*comas*” u l-“*plural*” :

“*"tenant" includes -*

“*(a) the widow or widower of a tenant provided husband and wife were not, at the time of the death of the tenant, either legally or de facto separated;*

“*(b) where the tenant leaves no widow or widower such members of the tenant’s family as were residing with him or her at the time of his or her death; and*

“*(c) any sub-tenant in relation to the tenant:*

“*Provided that for the purposes of articles 5 and 12, "tenant" shall not include any of the persons included under paragraph (b) or (c) of this definition but shall include, instead, the children**, and** any brother or sister**,** of*

the tenant who ***are*** *not married and who reside with the tenant at the time of his or her death and any ascendant of the tenant who so resides with the tenant. (emfasi tal-Qorti).*

"Fil-kaz in ezami l-konvenut isostni ilu xi sitt snin jirrisjedi fil-post mikri lill-ommu. Fuq dan pero' hemm kontestazzjoni kif jirrizulta mill-verbal fuq imsemmi. Skond il-konvenut hu kien mar lura jghix ma ommu meta kellu inkwiet mal-mara. Hu jghid li hu zzewweg fin 1993 u hu separat *de facto* biss. Kienet saret talba ta' Emanuela Caligari biex tibda l-proceduri ta' separazzjoni izda ma saret ebda kawza, billi skond il-konvenut hu ried li jirranga bonarjament. Ghalhekk il-posizzjoni ta' konvenut illum hija li hu ghadu legalment mizzewweg u ghalhekk ghalkemm hu setgha kien qed jghix f'xi zmien fil-fond in kwistjoni taht l-artikolu fuq imsemmi hu ma jikkwalfikax bhala kerrej u ghalhekk mhux protett."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut li ghar-ragunijiet hemm premessi, talab li d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti tithassar u li din il-Qorti tichad it-talba attrici;

Rat ir-risposta ta' l-atturi li, ghar-ragunijiet huma premessi, talbu l-konferma tas-sentenza appellata;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi meta tqis il-fatti li taw lok ghal din il-kawza, u li jinsabu elenkati fl-ewwel parti tal-konsiderazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti, wiehed jara li din il-kawza ddur fuq l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lill-proviso ghall-Artikolu 2 tal-Kap. 158, li jaghti definizzjoni ta' min hu "kerrej" ghall-fini ta' l-Artikoli 5 u 12 ta' dik l-istess ligi.

Id-differenza bejn il-partijiet hi li fil-waqt li l-appellant isostni li l-kwalifika "li ma jkunux mizzewga" torbot lill-hut il-kerrej biss u mhux ukoll lilu bhala iben il-kerrej

precedenti, u li, f'kull kaz, ladarba hu mizzewweg izda separat *de facto* m'ghandux jitqies milqut b'dik il-kwalifika, l-appellati jsostnu li l-kwalifika imsemmija torbot mhux biss lil hut il-kerrej, imma anke lil uliedu (kif inhu l-konvenut) u li l-ligi tirreferi ghaz-zwieg bhala ostakolu ghall-wirt tal-kirja minghajr kwalifikazzjoni ta' separazzjoni.

L-ewwel Qorti abbraccjat it-tezi ta' l-atturi u qieset li l-konvenut, bhala iben mizzewweg tal-kerrej, ma kienx igawdi mill-protezzjoni tal-ligi u ordnat l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni.

Il-konvenut appella kontra din id-decizjoni, bl-aggravju jkun li l-ewwel Qorti zbaljat fl-interpretazzjoni li ghamlet tal-*proviso* in kwistjoni.

Din il-Qorti, wara li ezaminat il-*proviso* in kwistjoni, taqbel ma' l-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti. Din il-Qorti, hu veru, fil-kawza "**Curmi noe v. Galea et**" deciza fis-16 ta' Mejju, 1990, osservat li l-kliem "li ma jkunux mizzewga qeghdin jirreferu ghal hu jew oht il-kerrej u mhux ghat-tfal", pero`, dan il-punt rega' gie studjat minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) f'zewg kawzi li tat fis-17 ta' Frar, 2003, (fl-ismijiet "**Azzopardi et v. Rodenas**") u fil-15 ta' Frar, 2006 (fl-ismijiet "**Formosa et v. Cristina**"). Fiz-zewg kawzi, dik il-Qorti, ezaminat *funditus* dak il-proviso, anke b'riferenza ghad-dibattiti parlamentari marbuta mad-diskussjoni fuq l-abbozz tal-ligi in kwistjoni, u kkonkludiet li "mir-redazzjoni tal-proviso, korrettement intiz, dawk il-kliem jinkludu bhala proposizzjoni cara tal-ligi lil ulied ukoll." Din il-Qorti kif issa presjeduta taqbel ma' dan l-ahhar insenjament.

Din il-Qorti izzid illi l-limitazzjonijiet ghad-dritt ta' sid il-kera biex jiehu lura l-fond tieghu dejjem inghataw interpretazzjoni restrittiva, u l-interpretazzjoni tal-ligi ghandha dejjem, f'dawn ic-cirkostanzi, itenni favur id-disponibbilita` libera tal-proprjeta`. Il-principju ghandu jkun li gheluq it-terminu koncess ghat-tgawdija tal-fond minn terzi, is-sid ghandu jiehu l-fond tieghu lura, u kwalunkwe restrizzjonijiet li l-ligi tista' timponi kontra l-esercizzju ta' dan id-dritt, ghadhom jinghataw zvog ristrett

ossia ghal dak li jipprovdu espressament, u xejn aktar. Qari tal-proviso in kwistjoni b'dan il-hsieb ghandu jwassal inezorabbilment ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti.

Il-konvenut jissottometti wkoll li, f'kull kaz, hu m'ghandux jitqies bhala "mizzewwg" ghall-fini ta' dan il-proviso, u dan peress li hu separat *de facto* minn martu. Din il-Qorti ma taccettax dan l-argument. Anke ragel legalment separat minn martu jitqies li ghadu mizzewweg ghal kull fini u effetti tal-ligi, tant li jekk ikollu relazzjoni ma' mara ohra, jitqies xorta wahda hati ta' adulterju fil-konfront ta' martu, bil-konsegwenzi civili kollha li dan igib mieghu. Din il-Qorti tirrileva li fl-ewwel parti ta' l-imsemmi Artikolu 2, il-legislatur, konxju mill-problema li tista' tohloq is-separazzjoni bejn mizzewgin, irrefera espressament ghal armel jew armla separati minn zwieghom (u dan biex jeskludihom mill-protezzjoni li ried jaghti lill-armel jew armla tal-kerrej). Kieku l-legislatur, fil-proviso ghall-istess artikolu, ried jikkwalifika jew jaghti protezzjoni lill-koppji separati, kien zgur ma jonqosx li jaghmel dan. La darba l-legislatur ma dehrlux li jikkwalifika l-istat ta' zwieg ghall-fini ta' dan il-proviso, mhux lecitu ghall-din il-Qorti li taghmel hi l-miltluba kwalifikazzjoni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost billi tichad l-istess, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha b'dan li t-terminu ta' tlett gimghat impost mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez jithallsu kollha mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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