MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2008

Appell Civili Numru. 621/2005/1

Victor Caruana, Joseph Caruana u Anglu Caruana

v.

Michelina Cachia f'isimha u f'isem u ghan-nom ta' Rita England, Anthony Caruana, Alexia u Antoine ahwa Caruana

Il-Qorti
Preliminari

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Gunju 2005, l-atturi ppremettew illi l-atturi huma konvenuti quddiem it-'Tribunal ghall-Qsim tal-Wirt'

f’talba mressqa mill-konvenuta Michelina Cachia, sabiex it-tribunal jaqsam bejniethom il-wirt li ddevolva favurihom minghand missierhom Lorenzo Caruana nee’ Schiavone; illi fit-trattazzjoni ta’ l-istess rikors il-konvenuti kienu qajmu l-eccezzjoni segwenti:
‘’illi t-tribunal (Tribunal ta’ l-Arbitragg Dwar Qsim ta’ Wirt) mhux kompetenti jiehu konjizzjoni ta’ talbiet li jirrigwardjaw propjeta’ li qieghda ghand il-partijiet bi qbiela’’.

"u dan stante li fil-kaz ta’ qbiela hemm ligi specjali li tirregola minghandu jiehu t-titolu u konsegwentement il-propjeta` soggetta ghal dak it-titolu, kif ukoll Tribunal (Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba) li ghandu kompetenza f’dawn il-kazijiet ta’ qbiela; illi ghar-ragunijiet premessi tali kwistjoni, jigifieri dwar min huwa l-kerrej fil-qbiela ta’ raba, meta jispicca kerrej precedenti, tezorbita mill-kompetenza tat-‘’Tribunal ghall-Qsim tal-Wirt’’ u ghalhekk it-tribunal iddecieda malament fil-lgi meta t-Tribunal f’decizjoni tieghu tas-7 ta’ Ottubru 2003 kien cahad din l-eccezzjoni ta’ l-atturi u ddecieda illi huwa kompetenti li jiddeciedi dwar beni mizmuma b’titolu ta’ Qbiela li jistghu jiffurmaw parti mill-assi ereditarji in divizjoni. Dok. A; illi ghar-ragunijiet premessi, meta ghamel hekk it-tribunal iddecieda malament fil-ligi ghax iddecieda kwistjonijiet li ma kienux jaqghu fit-termini kostituttivi tat-Tribunal. Ghaldaqstant is-sentenza preliminari hija nulla u invalida u in eccess tat-talba; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:

"(1) Tiddikjara illi s-sentenza preliminari tat-Tribunal ta’ l-Arbitragg Dwar Qsim tal-Wirt tas-7 ta’ Ottubru 2003, hija nulla u bla effett u forza legali ghar-ragunijiet premessi u

"(2) illi meta si tratta ta’ assi formanti parti mill-eredita’ in divizjoni, li jkunu detenuti b’Titolu ta’ Qbiela, it-Tribunal ta’ Arbitragg Dwar il-Qsim tal-Wirt mhux kompetenti li jaqsam tali propjeta’ bejn l-eredi.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni."

B’nota ppezentata fil-5 ta’ Awissu 2005 il-konvenuti eccepew:

"1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kuntrarjament ghal dak allegat fl-att tac-citazzjoni t-Tribunal ta' Arbitragg Dwar Qsim tal-Wirt huwa kompetenti jaqsam kull dritt formanti parti mill-eredita' tad-decujus bhal ma huma drittijiet derevanti minn qbiela u li ghalhekk id-decizjoni ta' l-istess Tribunal ta' Arbitragg Dwar Qsim tal-Wirt tas-7 ta' Ottubru 2003 ghandha tigi konfermata.

"Salv eccezzjonijiet ohra."

Is-sentenza appellata.
Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fid-29 ta' Marzu, 2006 bil-mod segwenti:
"Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Prevja li tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti
Tichad it-talbiet ta' l-atturi
Bl-ispejjez kontra taghhom"

U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Il-Fatti fil-Qosor

"L-atturi u l-konvenuti qeghdin f'litigazzjoni quddiem it-Tribunal ta' Arbitragg dwar il-Qsim tal-Wirt. Missier il-kontendenti, li miet f'April ta' l-1998, kien jiddetjeni b'titolu ta' qbiela raba u li wara mewtu giet registrata fl-Ufficcju Kongunt f'isem Victor Caruana, wiehed mit-tfal tal-mejjet. Illi Mikelina Cachia, oht Victor Caruana u bint il-mejjet ipprotestat illi din l-art giet irregistrata f'isem huha. Illi, quddiem it-Tribunal ta' Arbitragg dwar il-Qsim tal-Wirt, l-atturi f'dina l-kawza ssollevaw in-nuqqas ta' kompetenza ta' dak it-Tribunal li jiddeciedi l-kwistjoni dwar il-wirt tal-qbiela. It-Tribunal ta' Arbitragg dwar il-Qsim tal-Wirt, fid-decizjoni tieghu tas-7 ta' Ottubru 2003, iddikjara li kien kompetenti li jiddeciedi dwar beni mizmuma b'titolu ta' qbiela li jistghu jiffurmaw parti mill-assi ereditarju in divizjoni (ara fol. 10 para X).

"Talbiet u Eccezzjonijiet

“Ghalhekk l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li d-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta’ Arbitragg dwar il-Qsim tal-Wirt hija nulla u bla effett u biex minflok tiddeciedi li meta si tratta ta’ assi formanti parti mill-eredita` in divizjoni li jkunu detenuti b’titolu ta’ qbiela, dak it-Tribunal mhux kompetenti li jaqsam tali propjeta`.

“Il-konvenuti jeccepixxu li d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Arbitragg dwar il-Qsim tal-Wirt ghandha tigi kkonfermata stante li talbiet ta' l-atturi huma infondati peress illi t-Tribunal huwa kompetenti jaqsam kull dritt formanti parti mill-eredita` tad-decuius inkluz drittijiet derivanti minn qbiela.

“Kontestazzjoni

“L-atturi ssottomettew li skond il-ligi specjali (Kap 199) huwa biss il-Bord dwar il-Kontrol tal-Kiri tar-Raba, ad eskluzzjoni ta’ kull Qorti jew Tribunal iehor li ghandu kompetenza li jiddeciedi min ser ikun il-kerrej tar-raba meta l-kerrej ikun mejjet. It-titolu ta’ qbiela huwa wiehed marbut mal-persuna li jinghata d-dritt li juza l-haga u l-proprjeta` qatt ma tghaddi ghandu. Ghalhekk tali titolu huwa wiehed personali u mhux wiehed minn dawk il-“beni” li jsemmi l-Kap. 308 u l-Kodici Civili li ghandhom jiffurmaw parti mill-oggetti u l-assi li dwarhom huwa kompetenti t-Tribunal ta’ Arbitragg dwar il-Qsim tal-Wirt.

“Min-naha l-ohra l-konvenuti jirritjenu li l-qbiela tista’ tintiret u ghalhekk ghandha tifforma parti mill-eredita` tad-decujus li dwarha huma kompetenti t-Tribunal ta’ Arbitragg dwar il-Qsim tal-Wirt.

“KONSIDERAZZJONIJIET

“Illi t-titolu ta’ qbiela huwa dritt personali u ma jwassalx biex isir trasferiment tal-propjeta` mis-sid ghall kerrej u ghalhekk titolu ta’ qbiela mhux suppost li jifforma parti mill-eredita` tad-decujus.

“Skond l-Artikolu 585 tal-Codici Civili “*Il-wirt huwa l-gid imholli minn min imut, u jghaddi ghand haddiehor*

b'disposizzjoni tal-bniedem jew, fin-nuqqas ta' din, b'disposizzjoni tal-ligi."

"L-Artikolu 3 tal-Kap 308, l-Att li jirregola l-Qsim tal-Wirt, jipprovvdi li *meta zewg persuni jew aktar ikollhom xi beni kommuni li jigu ghandhom minn wirt, dawk il-beni jistghu u jkunu suggetti li jinqasmu skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att…*

"Fid-definizzjoni ta' "beni" f'dan l-Att, din tifisser *kull haga jew jedd kif imsemmija fit-Titolu 1 tat-Taqsima 1 tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili.* Dawn jinsabu trattati fl-Artikoli 307 sa 319 Fuq beni u x-Xorta taghhom – Fuq beni immobbli u beni mobbli. L-artikolu 309 jipprovvdi li "beni" huma *dawk il-hwejjeg kollha illi jistghu jkunu l-oggett ta' propjeta' pubblika jew privata u huma beni mobbli jew immobbli.* Fl-artikolu 110 il-beni immobbli, fost ohrajn, jistghu jkunu *kull azzjoni biex tittiehed jew tintalab lura haga mobbli jew xi wiehed mill-jeddijiet imsemmija fil-paragrafi (a), (b) u (c) ta' dan l-artikolu jew biex immobbli jigi dikjarat li ma jaqa' taht ebda wiehed minn dawk il-jeddijiet…."*

"Il-Qorti ghalhekk trid tiddeciedi f'dan il-kaz jekk it-titolu ta' qbiela jaqax taht "beni" u jistax jghaddi b'wirt minn persuna ghand ohra.

"Il-Kap 199, li ghandhu x'jaqsam ma' qbiela u kiri ta' raba, hu legislazzjoni specjali, li jaghti dritt lill bidwi li jkun akkwista b'titolu ta' qbiela l-art tieghu, li dana jghaddiha b'wirt lill membri tal-familja tieghu u dina tibqa' tghaddi min wiehed ghal iehor. L-Artikolu 2 tal-Kap. 199 taht id-definizzjoni ta' "kerrej" infatti jipprovvdi li din tinkludi: "kull membru tal-familija …. u wara l-mewt tal-kerrej… tinkludi l-ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja…. jew li jkun il-werriet tal-kerrej".

"Bl-applikazzjoni ta' dina l-ligi specjali tal-Kap. 199, ghalhekk it-titolu ta' qbiela, li hu dritt personali, isir dritt tangibbli ta' propjeta`, "beni", li jista' jigi trasmess minn persuna ghal ohra u li jifforma parti mill-wirt tad-decjus. Bhala tali ghalhekk japplikaw ir-regoli tal-Kodici Civili dwar

id-disposizzjonijiet generali fuq il-qsim tal-wirt u mhux il-Kap. 199.

“Ir-regoli specjali taht il-Kap. 199 jirregolaw ir-rapport ezistenti bejn is-sid u l-bidwi u mhux bejn il-membri tal-familja tal-bidwi. Il-Bord dwar il-Kontrol tal-Kiri tar-Raba ghandu s-setgha jiddeciedi dwar kwistjonijiet li jinqalghu jew li jistghu jinqalghu bejn sid ir-raba u l-kerrej, kwistjonijiet inter alia bhal ma huma t-tigdid tal-kiri tar-raba, ir-ripresa tar-raba, u tibdil fil-kundizzjonijiet. Meta mbaghad tali kirja tkun is-suggett ta’ wirt, dak il-Bord ma jibqax kompetenti li jiddeciedi kif dan id-dritt ghandu jinqasam bejn il-werrieta.

“Fl-Artikolu 3 (4) tal-Kap. 308 jinghad li meta tingieb azzjoni quddiem it-Tribunal dwar il-Qsim tal-Wirt, dan ghandu gurisdizzjoni esklussiva dwar l-oggett ta’ dika l-azzjoni u ebda azzjoni ohra dwar l-istess talba ma ghandha tingieb quddiem xi qorti ta’ l-ewwel grad. It-Tribunal jiddeciedi dwar il “beni” kommuni li jigu ghand persuni minn wirt. La darba d-dritt ta’ qbiela huwa wiehed li jista’ jintiret u jifforma parti mill-“beni” tad-decujus, it-Tribunal ghandu kompetenza biex jaqsam ir-raba kopert bi qbiela jekk dana jista’ jinqasam bejn il-partijiet. It-Tribunal b’hekk ikun qed ja[q]sam dik il-parti li tista’ tigi diviza bejn il-kontendenti kif soggetta ghat-titolu ta’ qbiela.

“Ghalhekk l-eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi milqugha.”

L-appell ta’ l-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u b’hekk b’rikors intavolat fil-11 ta’ April 2006, talbu li ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati, tilqa’ t-talbiet attrici kif dedotti fic-citazzjoni, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Il-konvenuti appellati pprezentaw risposta ghall-appell ta' l-atturi fejn, ghar-ragunijiet hemm moghtija, talbu li s-sentenza appellata tigi kkonfermata.

Ir-raguni ta' dawn il-proceduri.

Bejn il-kontendenti hemm proceduri quddiem it-Tribunal ta' Arbitragg Dwar il-Qsim ta' Wirt dwar il-likwidazzjoni u qsim ta' proprjeta` derivanti lilhom mill-wirt tal-genituri taghhom Lorenzo u Lorenza Caruana. F'dawk il-proceduri gie rilevat minn uhud mill-intimati li t-Tribunal m'hux kompetenti jiehu konjizzjoni ta' talbiet li jirrigwardaw proprjeta` li qieghda ghand il-partijiet bi qbiela billi gie sottomess li l-funzjoni tat-Tribunal m'hux li jiddeciedi kwistjonijiet dwar min ser ikun il-kerrej ta' bini jew raba, imma kif ghandha tinqasam il-proprjeta` formanti l-assi b'titolu ta' proprjeta`.

Din l-eccezzjoni ifformat il-mertu ta' sentenza preliminari moghtija mill-imsemmi Tribunal fis-7 ta' Ottubru 2003, meta tali eccezzjoni giet michuda u t-Tribunal ddikjara ruhu kompetenti li jiddecidi dwar beni mizmuma b'titolu ta' qbiela li jistghu jiffurmaw parti mill-assi ereditarju in divizjoni. Biex wasal ghal din id-decizjoni l-imsemmi Tribunal qal hekk:

"VII. L-ewwel punt li ghandu jigi investit huwa jekk dritt ta' lokazzjoni huwiex trasmissibbli *causa mortis* u jekk dan id-dritt ghandux jifforma parti mill-konsistenza tal-assi ereditarju. L-eccipjenti ma jallegawx li tali dritt m'hux hekk trasmissibbli, imma jallegaw li dan m'ghandux jigi nkluz fil-beni *komuni* li ghandhom jifformaw l-assi in divizjoni. Skond l-istess eccipjenti dawn il-beni komuni in divizjoni ghandhom ikunu esklussivament beni mizmuma b'titolu ta' proprjeta`. L-artikolu 307 tal-Kodici Civili kkwotat minnhom stess jikkontradici din l-allegazzjoni taghhom ghaliex jinkludi *l-beni kollha li jistgghu jkunu oggett ta' proprjeta` pubblika jew privata* minghajr ebda eccezzjoni. Kemm id-dritt ta' lokazzjoni fuq l-art in kwistjoni huwa oggett li jista' jkun ta' proprjeta` privata jixhdu l-atteggjament stess tal-eccipjenti li qed jippruvaw izommuh huma. Barra minn hekk, l-akkoljiment ta' din l-allegazzjoni jikkrea stat guridiku irrazzjonali fejn l-assi ereditarju ma jkunx jista' jigi aktar kunsidrat *quid unum* ghaliex ikun kompost minn proprjetajiet li ma jistghux jigu divizi fi process ta' divizjoni

ta’ massa ereditarja wahda komplessiva fejn kull hadd jiehu sehemu b’mod eqwu u gust.

Omissis

IX. Is-sottomissjoni tal-eccipjent li huwa l-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba li ghandu gurisdizzjoni jiddecidi min ghandu jkun il-kerrej tar-raba’ in kwistjoni, lanqas ma tista’ ssib bazi fid-dritt. Il-Kap 199 huwa Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba’, u huwa espressament intiz “*Biex jirregola l-kiri mill-gdid ta’ raba’ u jipprovdi ghall-hwejjeg konnessi u ancillari.* Il-proceduri regolati bih jirrigwardaw relazzjoni bejn is-sid u l-kerrej. L-artikolu 3 jirregola l-kaz fejn jigi mitlub tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, fil-waqt li l-artikolu 4 jirregola l-kaz fejn is-sid ikun irid jiehu lura l-pussess tar-raba’. Ma hemm delineata ebda procedura li fiha s-sid ma jkunx involut u tkun biss bejn il-kerrejja co-proprjetarji tad-dritt ta’ lokazzjoni.”

L-atturi odjerni, gja` intimati fil-proceduri quddiem it-Tribunal, istitwew dawn il-proceduri sabiex jottjenu dikjarazzjoni li s-sentenza preliminari tat-Tribunal fuq imsemmija hija nulla u bla effett u forza legali, u li t-Tribunal mhux kompetenti f’materja ta’ qsim ta’ proprjeta` formanti parti mill-eredita` in divizjoni li jkunu detenuti b’titolu ta’ qbiela.

Kif gja` rajna aktar 'il fuq dawn it-talbiet gew michuda ghar-ragunijiet moghtija fis-sentenza tal-Qorti ta’ l-ewwel istanzi kif hawn fuq riportati.

Ghandu jinghad li r-raguni ta' l-aggravju mressaq mill-atturi f’dawn il-proceduri huwa marbut mal-fatt li wara l-mewt ta’ Lorenza Caruana, missier il-kontendenti, li kien jiddetjeni b’titolu ta’ qbiela certa ammont ta’ raba, l-istess raba gie registrat fl-Ufficcju Kongunt f’isem Victor Caruana, wiehed mit-tfal tal-mejjet li issa qed jippretendi li l-werrieta l-ohra ma ghandhom ebda dritt fuq l-istess raba.

L-aggravji ta’ l-atturi appellanti.

L-aggravju principali ta' l-appellanti jistrieh fuq dak li jipprovdi l-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta’ Malta u cioe` l-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba li, fl-Artikolu 2 jiddefinixxi l-kelma “tenant” ghal fini ta’ l-istess att. Infatti dan l-artikolu jistabilixxi li:
""kerrej" tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej jew kien qed jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej...."

Ma hemmx dubbju li l-Att fuq imsemmi jirregola ghand min ghandha tghaddi l-kirja tar-raba in kwistjoni meta jigi nieqes l-inkwilin. Similment fil-kaz ta’ dar ta’ abitazzjoni, il-Kap. 69 jipprovdi ghand min ghandha tghaddi l-kirja ta’ fond lokat fil-mument tad-decess ta' l-inkwilin ta' l-istess fond. Sa hawn din il-Qorti tikkondividi s-sottomissjoni tal-appellanti billi l-Att li jirregola it-Tigdid ta’ Kiri tar-Raba jaghti certa drittijiet lill-inkwilin prospettiv u jimponi certa obbligi fuq sid ir-raba billi ggieghel lill-istess sid r-raba jirrikonoxxi bhala l-gabillot il-gdid lil dik il-persuna li tkun tikkwalifika bhala “tenant” skond wahda mill-kondizzjonijiet a tenur ta’ l-Artkolu 2 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta’ Malta..

Dan premess izda din il-Qorti hija daqstant konvinta li, apparti l-inkwilinat tar-raba u lil min jispetta skond il-ligi, dak l-istess raba ghandu valur intrinsiku billi hemm il-potenzjal ta’ qliegh bil-koltivazzjoni ta' l-istess. Liema potenzjal ma jkunx jezisti kemm-il darba dak ir-raba ma kienx detenut mid-*decujus*. Bhala tali dan ir-raba certament ghandu jigi kunsidrat bhala formanti parti mill-assi ereditarju tad-*decujus* billi dak l-wirt jitkattar bil-valur ta' l-istess inkwilinat.

Ghalhekk, ghalkemm ir-raba tghaddi fuq dik il-persuna li skond il-Kap. 199 huwa intitolat ghaliha, l-eredi jew l-eredi l-ohra, kemm-il darba l-persuna li f’isimha tigi registrata r-raba hija wahda mill-eredi, ghandhom dritt li jippartecipaw fil-valur ta' l-istess lokazzjoni, skond il-kwoti rispettivi taghhom, u konsegwentement t-Tribunal ta' l-Arbitragg

Dwar il-Qsim ta’ Wirt kien pienament korrett meta cahad l-eccezzjoni sollevata mill-appellanti odjerni, intimati fil-proceduri quddiem l-istess Tribunal.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell ta’ l-atturi qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kontra l-atturi appellanti. .

< Sentenza Finali >

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