MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-30 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 1272/2007

Mary **GRIMA**

vs

Luciano **GRIMA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-4 ta’ Diċembru, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attriċi talbet li din il-Qorti (a) ssib li l-istess attriċi għandha l-jedd li tibqa’ tokkupa waħedha l-postijiet imniffda ma’ xulxin f’numru tliet mija u sebgħa u tletin (337) u tliet mija u tmienja u tletin (338), Triq Fleur de Lys, f’Birkirkara, b’titolu ta’ kera li jgħodd fil-liġi mingħand binha l-intimat; (b) tordna lill-istess

imħarrek biex joħroġ mill-imsemmija postijiet fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalu; (ċ) tordna lill-imħarrek jerġa' jagħti lill-attriċi ommu l-pussess sħiħ li ħadilha b'għamil vjolenti u illegali, liema pussess kellha bis-saħħa ta' titolu validu ta' kirja; u (d) tordna lill-imħarrek iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fis-26 ta' Frar, 2008, li biha l-imħarrek laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li hi m'għandha l-ebda titolu għall-postijiet u kienet iżżommhom biss bil-kuntentizza tas-sid u b'tolleranza u mhux b'titolu ta' kera. Għalhekk, il-Qorti jmissha tiċħad it-talbiet tagħha;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet;

Rat il-provi dokumentali mressqin minnhom;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tas-17 ta' Frar, 2009[1];

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet (reġistrata)[2];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' Frar, 2009, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal dikjarazzjoni li l-attriċi għandha titolu tajjeb biex tibqa' toqgħod f'post li minnu binha l-imħarrek neħħiha b'forza, u biex hija terġa' titħalla tidħol fih u toħroġ 'il barra minnu lill-istess binha. L-attriċi tgħid li kienet ilha toqgħod f'dak il-post sa minn tfultiha flimkien ma' ommha, li kienet tikri l-post. Wara li żżewġet baqgħet tgħix fih m'ommha u l-imħarrek trabba hemm. Mal-mewt t'ommha, ħallset il-kera lis-sid u ħajret lil binha biex jixtri l-

[1] Paġ. 92 tal-proċess
[2] Paġġ. 88 sa 91 tal-proċess

post (jiġifieri ċ-ċens li kien fadal) mingħand is-sid. Wara li xtara l-post, l-imħarrek beda jgħid li l-post kien tiegħu u ħadd ma kellu jedd għalih. Wara li miet missieru, fl-2007, f'jum minnhom waqt li l-attriċi kienet barra mid-dar, l-imħarrek bidel is-serratura taċ-ċavetta u ma setgħetx tidħol iżjed fil-post. Ħwejjiġha nqaflu hemm ġewwa u għadha sal-lum ma tistax tinqeda bihom. Billi l-imħarrek ma riedx jagħtiha ċavetta u wera li jrid jispekula mill-post, l-attriċi kellha tfittxu biex terġa' tidħol fil-post u tkun tista' tgħix fih;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrek laqa' billi warra għal kollox kull pretensjoni li ommu għandha xi titolu li jiswa, u wkoll billi qal li hija kienet toqgħod hemm bil-kuntentizza u t-tolleranza tiegħu u għalhekk kellu kull jedd li jneħħiha minn dak il-post u li ma jħallihiex terġa' tidħol fih;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-attriċi hija omm l-imħarrek. L-attriċi hija armla: żewġha miet f'Jannar tal-2007. Il-post 337 u 338, Triq Fleur de Lys, f'Birkirkara kien mikri lil omm l-attriċi, Catherine Azzopardi, sa mill-1966[3] (u dan wara li l-kirja għaddiet fuq isimha mal-mewt ta' ommha) u lil ħuha Eleno (ziju matern tal-attriċi). L-attriċi kienet twieldet u toqgħod fil-post u baqgħet tgħix fih ukoll, flimkien ma' ommha, wara li żżewġet[4]. L-imħarrek trabba fil-post, u ħareġ minnu meta żżewweġ (illum l-imħarrek hu legalment mifrud). Il-kera kien jitħallas lil Edgar Ellul f'ismu u f'isem ħutu[5]. Catherine Azzopardi mietet f'Diċembru tal-2000 filwaqt li ħuha Eleno Micallef miet f'Ottubru tal-2003. F'Novembru tal-2000, Ellul kien ħa l-kera mingħand l-attriċi u ħallielha riċevuta f'isimha[6];

Illi l-post kien mogħti b'ċens li jagħlaq fl-2009. Wara mewt omm l-attriċi, l-imħarrek daħal f'taħdidiet mal-utilista tal-post u f'April tal-2001[7] kiseb l-utli dominju għaż-żmien li kien fadal mill-enfitewsi fuq il-post. Billi l-imħarrek qies li hu kien sar sid sħiħ tal-post, ma riedx jilqa' l-ħlas ta' kera

[3] Dok "LGA", f'paġ. 71 tal-proċess (ktieb tal-kera mressaq *animo ritirandi*)
[4] Xhieda tagħha 13.5.2008, f'paġ. 33 tal-proċess
[5] Dok "LGB", f'paġ. 71 tal-proċess (ktieb tal-kera mressaq *animo ritirandi*)
[6] Dok "EE2", f'paġ. 73 tal-proċess
[7] Dok "MG1", f'paġġ. 6 – 9 tal-proċess

mingħand il-ġenituri tiegħu. Għal xi drabi, il-kera tqiegħed b'ċedola fil-Qorti[8] wara li l-imħarrek naqas li jaċċetta l-ħlas offert lilu b'*cheques* mingħand il-ġenituri tiegħu;

Illi fl-10 ta' Awwissu, 2007, waqt li l-attriċi kienet barra mid-dar, l-imħarrek bidel is-serratura tal-bieb[9] u x'ħin l-attriċi ġiet lura d-dar filgħaxija, ma setgħetx tidħol. Dak inhar marret torqod għand ħuha u minn dak iż-żmien qiegħda tgħix f'dar oħra. F'Novembru, 2007, l-attriċi ressqet talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra binha, biex iżżommu milli jagħti l-post lil terzi jew li jwaqqgħu jew li jidħol jgħix fih jew li jinqeda bi ħwejjiġha li kienu għadhom fih sa minn meta qafilha barra, liema talba ntlaqgħet fis-16 ta' Novembru, 2007[10]. Fl-4 ta' Diċembru, 2007, l-attriċi fetħet din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ il-Qorti ssib li kollox jintrabat mal-kwestjoni jekk kemm-il darba l-attriċi għandhiex titolu għall-post. Din l-azzjoni tal-lum m'hijiex waħda possessorja ta' spoll, imma waħda ta' aċċertament ta' titolu. Huwa titolu li l-attriċi tippretendi li tgawdi bis-saħħa ta' lokazzjoni li hija tgħid li għaddiet fuqha mingħand ommha li kienet il-kerrejja magħrufa mis-sid qabel mewtha. Min-naħa l-oħra, id-difiża ewlenija (jekk mhux waħdanija) tal-imħarrek hi li jikkontesta bil-qawwa li ommu għandha xi titolu fuq il-post. Għalhekk, id-determinazzjoni ta' dan il-punt għandha tħoll u torbot il-każ kollu;

Illi filwaqt li l-Qorti ma tistax twarrab minn quddiemha l-fatt li l-kawża hija bejn omm u binha, min-naħa l-oħra l-kejl tas-soluzzjoni tal-kwestjoni jrid jinstab biss fil-qies tal-liġi li toħroġ mill-fatti. Bejn il-partijiet jinħass sewwa n-nuqqas ta' affett li, f'ċirkostanzi oħrajn, jaf iwassal biex b'xi mod b'dehen u prattiċita' l-partijiet isibu tarf tal-weġgħat u l-kwestjonijiet li jinħalqu. F'dan il-każ, il-Qorti setgħet tara li bejn l-attriċi u l-imħarrek jeżisti mrar kbir li jasal biex inessihom li huma demm wieħed;

[8] Dokti "MG2" u "MG3", f'paġġ. 10 – 1 tal-proċess
[9] Xhieda tiegħu 21.10.2008, f'paġġ. 52 u 56 tal-proċess
[10] Dok "MG4", f'paġġ. 12 – 8 tal-proċess

Illi meta l-Qorti tqabbel il-qagħda legali li titnissel mill-fatti li tressqu quddiemha, issib li l-attriċi għandha raġun tilminta mill-għamil ta' binha. Il-ġabra ta' fatti riżultanti turi li l-post kollu, għalkemm jissejjaħ bħala żewġ fondi, kien ilu żmien jinżamm u jitqies minn min kien jgħix fih bħala post wieħed. Min kien jgħix fih kienet il-familja immedjata tal-attriċi. F'dan il-post twieldet u baqgħet tgħix, ukoll wara li żżewġet. Hemm ukoll rabbiet lill-imħarrek. F'dan iż-żmien kollu, l-post kien miżmum b'kera. Din il-kirja kienet waħda minn dawk "protetti" billi kienet taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex kienet fil-fażi tar-rilokazzjoni;

Illi dan it-titolu ma kienx biss pretiż minn min kien joqgħod fil-post, imma kien saħansitra magħruf minn min kien utilista tiegħu, u dan l-għarfien baqa' jseħħ sa dak inhar (fl-2001) li l-imħarrek daħal fiż-żarbun legali tal-istess utilisti u kiseb mingħandhom l-utli dominju taż-żmien li kien fadal dwar l-istess post. Din iċ-ċirkostanza hija, fil-fehma tal-Qorti, ta' siwi mill-aqwa għas-soluzzjoni tal-każ. Dan jingħad għaliex bl-imsemmi għarfien ta' titolu mhux kontestat għal żmien twil tnissel il-jedd li fuqu l-attriċi tista' ssejjes il-pretensjonijiet tagħha. Dan għaliex, fit-termini tal-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi speċjali, hekk kif ommha mietet, il-jedd ta' kirja għadda fuqha (u fuq żewġha) u dan il-jedd ingħaraf ukoll mill-utilisti;

Illi l-imħarrek jipprova jibni l-każ li nanntu materna (omm l-attriċi) kienet wegħditu li l-post kellu jsir tiegħu waħdu u li saħansitra kienet warrbet somma flus biex biha jitħajjar jixtrih mingħand is-sidien. L-għaref difensur tiegħu, waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, iressaq l-argument li l-attriċi ma tista' bl-ebda mod tistrieħ fuq xi titolu derivat mingħand ommha, ladarba ommha stess kienet wiegħdet lill-imħarrek mod ieħor matul ħajjitha. Huwa jżid jgħid li lanqas il-kuntratt li bih l-imħarrek kiseb l-utili dominju ma jagħmel l-iċken riferenza għall-inkwilinat ta' xi persuna fuq l-imsemmi post, u li dan is-skiet irid jitfisser bħala ċ-ċaħda ta' xi jedd bħal dak favur xi persuna;

Illi fil-fehma tal-Qorti dan l-argument ma jistax jitqies tajjeb biżżejjed biex ixejjen il-pretensjonijiet tal-attriċi. Fl-ewwel

lok, il-jedd tal-inkwilinat favur l-attriċi (u żewġha) tnissel *ope legis* u mhux b'xi dispożizzjoni partikolari ta' ommha jew dipendenti mir-rieda tagħha. Ladarba seħħew il-kundizzjonijiet maħsuba mil-liġi biex l-attriċi tiret it-titolu ta' "kerrej" bis-saħħa tal-mewt t'ommha, dak il-jedd tnissel mingħajr il-ħtieġa ta' xi ratifika espressa minn xi ħadd. Mhux hekk biss, imma dak il-jedd inħalaq fi żmien qabel mal-imħarrek kiseb l-utili dominju. Ma nġabet l-ebda prova li omm l-attriċi – minkejja l-wegħdiet li l-imħarrek jgħid li kienet ilha tagħmillu – qatt xi darba irrinunzjat għall-inkwilinat favuriha. Għall-kuntrarju, il-kera baqa' jitħallas (għalkemm mhux b'regolarita' sagramentali) sakemm damet ħajja u kull darba li l-utilista talab li dan isir;

Illi fit-tieni lok, il-fatt li l-kuntratt ta' bejgħ tal-utilu dominju ma jsemmix li l-post kien mgħobbi b'xi inkwilinat, ma jfisser bl-ebda mod li l-kirja li kien hemm fih intemmet. Minbarra li l-liġi tirregola espressament qagħda bħal din[11], fil-każ tal-lum jirriżulta li l-bejjiegħ (l-utilista Ellul *proprio* u *nomine*) kien għaraf il-kirja u tħallas tal-iskadenzi kollha saż-żmien li fih sar il-kuntratt tal-bejgħ lill-imħarrek[12]. Dak l-għarfien kien ifisser ukoll li l-imħarrek ma setax jinsa jew iwarrab ir-rabta li kien marbut biha l-awtur tiegħu, u li, mal-kuntratt, dik ir-rabta għaddiet għandu bħala l-aventi kawża tal-utilista. L-istess Edgar Ellul xehed li l-prezz miftiehem mal-imħarrek kien dak li kien għaliex kien jaf li fil-post kienu jgħixu n-nies: kieku l-prezz mitlub kien ikun ogħla. B'dawn il-fatti kollha quddiemha, l-Qorti kienet tkun qiegħda tagħti tifsira għal kollox irraġonevoli għall-qagħda li tassew kienet teżisti f'moħħ il-kontraenti kieku kellha tilqa' l-argument tal-imħarrek;

Illi f'xi waqt tax-xhieda tiegħu, l-imħarrek jgħid li l-jedd li jneħħi lil ommu mill-post kien jedd magħruf u mogħti lilu minn xi deċiżjoni ta' qorti. Kemm hu hekk, huwa jgħid li fl-10 ta' Awwissu, 2007, kien żgassa l-bieb tad-dar waqt li ommu kienet ħarġet, u mar jagħmel dan kollu akkumpanjat minn uffiċjali tal-Pulizija. L-eħfef ħaġa li seta' jagħmel l-imħarrek kien li jagħti mqar riferenza għal

[11] Art. 1574 tal-Kap 16
[12] Xhieda ta' Edgar Ellul 17.2.2009, f'paġġ. 80 – 5 tal-proċess

xi deċiżjoni bħal dik li jsemmi, jew iressaq kopja tagħha. Minn dan kollu ma għamel xejn. Dwar il-preżenza tal-Pulizija meta hu mar u bidel is-serratura tal-bieb, jidher li l-aktar li seta' kien hemm kien xi provvediment minn xi Qorti ta' kompetenza mhux ċivili. Dan ukoll ma tressqet l-ebda kopja tiegħu. Din il-Qorti ma ssibhiex ta' min joqgħod fuqha li dawk kienu hemm biex jaraw li tkun esegwita xi deċiżjoni ta' xejra ċivili, ladarba huwa magħruf sewwa li l-Pulizija żżomm wisq lura milli tindaħal meta l-każ "ikun ċivili". F'kull każ, din il-Qorti ma ngħatat l-ebda raġuni tajba għaliex kellha tqis li, f'Awwissu tal-2007, l-attriċi ma kinitx għadha tgawdi l-jedd ta' kirja li wirtet mingħand ommha;

Illi tressqu argumenti li l-attriċi kienet iżżomm il-post biss biex kultant tidħol fih u tirtira ħwejjiġha u li hija, fil-fatt, kienet toqgħod band'oħra. Tressqu argumenti li l-post huwa kundannat u ma jistgħux jgħixu nies fih bla ma jġibu fuqhom ir-riskji tal-perikli li jkun fihom. Argumenti m'humiex provi. Biex Qorti tilqa' argument, trid torbtu ma' qafas ta' prova li wieħed jista' joqgħod fuqha. Iż-żewġ argumenti hawn imsemmija ma nbnewx fuq provi li joħorġu mill-atti tal-kawża;

Illi jirriżulta wkoll li l-jedd ta' kirja li tgawdi l-attriċi huwa jedd li kisbet hija personalment. M'huwiex jedd li jista' jippretendi sehem minnu l-imħarrek. Min-naħa l-oħra, minħabba l-linja difensjonali meħuda mill-imħarrek, qatt ma għadda biex stqarr li huwa jgawdi mill-istess jedd li tgawdi ommu u flimkien magħha. Huwa jeskludi f'ommu kull titolu li jiswa. Għalhekk, il-jedd ta' inkwilinat li għandha l-attriċi huwa jedd esklussiv għaliha u hekk jibqa' sakemm ikunu għadhom iseħħu ċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi u mnissla mill-fatti. Dan ifisser li ċ-ċaħda ta' dak il-jedd imnissla mill-imġiba u l-aġr tal-imħarrek trid tingħata r-rimedju. Ir-rimedju, f'dan il-każ, huwa sewwasew dak mitlub mill-attriċi fl-azzjoni tagħha;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, it-talbiet attriċi jirriżultaw mistħoqqa u sejrin jintlaqgħu, filwaqt li, għall-istess raġuni, l-eċċezzjonijiet tal-imħarrek ikollhom jitwarrbu għaliex mhux imsejsa fil-liġi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tiċħad l-eċċezzjonijiet** tal-imħarrek bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa’ l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-attriċi għandha waħedha jedd ta’ kirja fuq il-post bin-numri 337 u 338 Triq Fleur de Lys, Birkirkara opponibbli lill-imħarrek;

Tilqa’ t-tieni u t-tielet talbiet attriċi billi tordna lill-imħarrek biex, sa żmien ħmistax-il (15) jum millum, jagħti lura lill-attriċi l-pussess sħiħ ta’ u aċċess għall-imsemmi post u li, fl-istess żmien, joħroġ minn dak il-post u jneħħi minnu ħwejġu kollha; u

Tordna li l-imħarrek iħallas **l-ispejjeż kollha tal-kawża.**

Moqrija

< Sentenza Finali >

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