MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2009

Appell Civili Numru. 215/2005/1

George u Joyce Sladden

vs

Grezzju u Rosario Magro

Il-Qorti,

Fit-3 ta' Marzu, 2009, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz fuq indikat datat il-15 t'April tas-sena 2005, li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenuti quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu kkundannati:
>
> 1. Illi jizgombraw, fi zmien qasir u perentorju li jogghobha tiffissa din il-qorti mill-ghalqa maghrufa

bhala Taz-Zija Anna, sive Ta’ Sandrina, f’San Anard, limiti ta’ Haz-Zabbar, tal-kejl superficjali ta’ zewgt itmiem, hames sighan u kejla, proprjeta` tal-atturi, liema ghalqa qed tigi okkupata mill-konvenuti minghajr ebda titolu validu fil-ligi stante li c-cessjoni li saret lilu tal-inkwilinat fl-20 ta’ Settembru 1995 ma kinitx wahda valida;

2. Illi ghal finijiet ta’ kompetenza jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-ghalqa msemmij ma jeccedix is-somma ta’ zewg Liri Maltin (LM2.00,0);

3. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenuti u huma wkoll ingunti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota datata d-9 ta’ Mejju, tas-sena 2005 li permezz taghha l-konvenuti ecceppew is-segwenti:

1. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex kuntrarjament ghal dak li jinghad fl-avviz, huma jiddetjenu l-ghalqa de quo b’titolu validu ta’ lokazzjoni (qbiela), stante li kienu hekk akkwistawha in forza ta’ skrittura ta’ cessjoni tal-20 ta’ Settembru 1995, (Dok.A), li hija valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, u din ic-cessjoni kienet saret sahansitra qabel ma’ l-atturi kienu xtraw u akkwistaw l-istess ghalqa fit-22 ta’ Marzu 1996;

2. Illi ghal kull buon fini qed jigi senjalat li wara li l-atturi kienu akkwistaw ir-raba de quo, huma abbuzivament kienu ppussessaw ruhhom minnu u kkommettew spoll fil-konfront ta’ l-eccipjenti, pero` sussegwentement l-atturi odjerni gew zgumbrati mill-istess raba b’sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet inversi, liema sentenza giet konfermata mill-Qorti ta’ l-Appell fid-29 ta’ Mejju 1998;

3. Ghaldaqstant it-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra taghhom;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permissibbli skond il-ligi;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-atturi kienu xtraw l-art meritu tal-procedura odjerna permezz ta' kuntratt datat it-28 t'Awissu, 1996, in atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler wara li kienu gew assigurati mir-rapprezentant legali taghhom li l-art de quo "kienet minghajr bidwi" (ara fol 13), peress li l-bidwi li kien fiha ma kienx rikonoxxut;

2. Illi ghalhekk intavolaw din il-procedura biex jizgumbraw lil min, kontrarju ghall-assigurazzjoni li kienu nghataw, sabu jokkupa l-istess art;

Ikkunsidrat:

Illi l-versjoni tal-konvenuti tista' tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. Illi l-konvenuti ilhom jahdmu l-art de quo ghal zmien twil;

2. Illi llum jirrizulta li l-istess konvenuti ghandhom l-imsemmija art imqabbla ghandhom regolarment skond il-ligi, (ara fol 32);

3. Illi dan gie affermat ukoll minn John Fenech, li fid-deposizzjoni tieghu isostni bi

> kjarezza li kien dawwar il-qbiela fuq il-konvenut Magro, (ara fol 66);
>
> Ikkunsidrat:
>
> Illi hu pacifiku li ghalkemm l-atturi huma l-proprjetarji tal-art in dizamina pero' hu altrettanto assodat li l-konvenuti ghandhom l-qbiela ta' l-stess art u mhux biss jahdmu l-istess art izda jirrizulta li din ilha tinhadem minnhom is-snin;
>
> Illi ghalhekk jidher li l-atturi setghu gew inavvertitament zgwidati b'affermazzjonijiet superficjali li ma jidhirx li qatt gew debitament verifikati;
>
> Ghaldaqstant, filwaqt li takkolji l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti Grezzju u Rosario Magro, tirrespingi t-talbiet ta' l-attur George u Joyce Sladden, bl-ispejjez."

L-atturi appellaw minn din is-sentenza bl-obbjezzjoni illi l-ewwel Qorti ma ghamletx ezami akkurat tal-provi prodotti u naqset milli tinvestiga l-kwestjoni mill-ottika tal-Kapitolu 199. Huma ghaldaqstant jilmentaw illi l-Qorti ma pprovdietx motivazzjoni xierqa ghall-konkluzjoni minnha raggunta;

Il-fatti li taw lok ghall-vertenza kienu fil-qosor dawn li jsegwu. L-ghalqa *de quo* kienet fiz-zmien imqabbla lil Carmelo Demanuele. Dan ghaddiha lil Gianni Fenech, ir-ragel ta' bintu, xi 20 sena qabel, u l-qbiela taghha giet registrata fl-Ghammieri f'isem l-imsemmi Fenech u rikonoxxuta wkoll mill-amministratur ta' l-eredita` tas-sid. Ara Affidavit ta' Carmelo Demanuele a fol. 29. Eventwalment, bi skrittura tal-20 ta' Settembru, 1995 (fol. 8) Gianni Fenech ceda l-qbiela lill-konvenut Grezzju Magro. Mir-rakkont sew ta' Fenech kif ukoll ta' Magro (ara Affidavit ta' Fenech a fol. 30 u x-xhieda ta' Magro a fol. 67) jirrizulta illi l-konvenut hu sekond jew terz kugin ta' l-

istess Fenech filwaqt li mart il-konvenut, Rosaria Magro, hi ohtu;

L-istess fatti kif provati jkomplu juru illi l-imsemmija Fenech u Magro kienu rrikorrew ghand l-amministratur/kuratur ta’ l-eredita gjacenti ta’ sid l-ghalqa biex dan japprova illi l-ghalqa tigi ceduta izda dan, wara li ha xi dettalji minghandhom kiteb lill-konvenut illi t-talba tieghu ma setghetx tintlaqa’ ghaliex hu ma kienx membru dixxendenti lineari tal-gabillott originarju Carmelo Demanuele. Ara ittra tal-kuratur Dr. Marco Griscti tad-29 ta’ Novembru, 1994 a fol. 52 u x-xhieda ta’ l-istess kuratur a fol. 53 *et sequitur*. Minn din l-istess xhieda jinzel illi l-konvenut Magro qatt ma kien rikonoxxut bhala t-titolari tal-qbiela u l-ebda hlas ta’ qbiela ma gie ricevut minghadu mill-kuratur. In effetti l-qbiela bdiet tigi depozitata l-Qorti kontra kuraturi ghall-eredita gjacenti;

L-atti juru wkoll illi l-atturi xtraw l-ghalqa minghand l-imsemmi kuratur b’kuntratt tat-28 ta’ Awissu, 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler (ara kopja ta’ l-att relattiv a fol. 15);

L-ewwel Qorti ddisponiet mill-kontroversja b’din ir-raguni. Hu pacifiku li l-atturi huma proprjetarji u daqstant iehor l-konvenuti ghandhom il-qbiela u ilha s-snin tinhadem minnhom. Bir-rispett dovut din il-motivazzjoni tiddifetta ghal kollox sew fl-apprezzament fattwali taghha u hi maggorment vizjata minn assenza ta’ konsiderazzjoni guridika approfondita li l-mertu tal-kaz kien jimmeritah. Dan ghaliex kompitu primarju ta’ l-ewwel Qorti kellu jkun mhux dak, *sic et simpliciter*, li tistabilixxi l-ezistenza tat-titolu vantat mill-konvenuti izda, fuq kollox, jekk dak l-istess titolu kienx ukoll wiehed validu;

Hi t-tezi tal-konvenuti appellati illi t-titolu taghhom hu minnhom kampat fuq ic-cessjoni li saret lilhom minn Gianni Fenech bis-sahha ta’ l-iskrittura tal-20 ta’

Settembru, 1995. Minn naha l-ohra l-kontro-tezi ta' l-atturi appellanti hi fis-sens li dak it-titolu hekk vantat ma ghandux l-approvazzjoni tal-ligi specjali u ma jistax jissussisti *di fronte* ghalihom in kwantu l-konvenuti cessjonarji ma kienux membri tal-familja tal-kerrej cedenti u lanqas tal-kerrej originarju Carmelo Demanuele a sensu tad-definizzjoni li l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199 jaghti lill-espressjoni "membru tal-familja" ossija "axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej";

Jinghad fis-sentenza "**Pietru Magro *et* -vs- Abram Mifsud *et***", Appell Inferjuri, 29 ta' Jannar, 1999, ili "hu immedjatament ovvju minn din id-definizzjoni illi membru tal-familja ghal fini ta' dan l-Att ma tinkludix l-ahwa". Tisokta tosserva illi "l-ligi specjali li tirregola t-tigdid ta' kiri tar-raba' tipprovdi regoli definiti li jirrestringu r-rilokazzjoni ghal dawk il-membri tal-familja li hi tispecifika fid-definizzjoni fl-artikolu 2. Kien biss f'dawn ic-cirkustanzi li l-legislatur ried illi l-qbiela tghaddi u tkompli '*ex lege*' fil-persuna ta' 'membru tal-familja' ta' l-inkwilin";

Fuq il-punt tkompla jigi amplifikat minn din il-Qorti f'sentenzi precedenti taghha illi biex persuna takkwista titolu ta' kerrej skond it-test tal-ligi mhux bizzejjed li jkun sempliciment "cessjonarju tal-kirja" izda jrid ikun ukoll "membru tal-familja" li ma' dik il-frazi hi hekk abbinata proprju il-frazi l-ohra "cessjonarju tal-kirja". Dan hu anke indott mid-definizzjoni li l-istess ligi specjali taghti lill-kelma "kerrej" u precizament in kap tal-gradwatorja successorja "meta ma jkunx hemm membru tal-familja cessjonarju tal-kirja". Ara a propozitu "**Joseph Camilleri *et* -vs- Antonio Zammit *et***", Appell Inferjuri, 7 ta' Lulju, 2003 u "**Michael Caruana -vs- Emanuel Micallef *et***", Appell Inferjuri (Ghawdex), 10 ta' Lulju, 2003;

Jikkonsegwi minn dan li nghad, f'kollegament mal-fatti aktar 'il fuq esposti, illi la l-konvenuti, cessjonarju tal-kirja, hu sekond jew terz kugin tac-cedenti Gianni Fenench, u,

ukoll, la l-konvenuta Rosaria Magro hi biss oht l-istess cedenti, l-ebda hadd minnhom ma jikkwalifika bhala "membru tal-familja" tal-kerrej Gianni Fenech fis-sens tad-definizzjoni riportata. Il-kliem tal-ligi huma cari u univoci u dawn jeskludu mill-portata tad-definizzjoni "membru tal-familja" sija l-kugini kif ukoll lil hut il-kerrej. Isegwi, illi l-konvenuti appellati ma jistax ikollhom il-protezzjoni tal-ligi specjali rigward kiri ta' raba', bil-konsegwenza li ma jistax jinghad, kif inhu hekk pretiz mill-konvenuti appellati bl-ewwel eccezzjoni taghhom, illi huma qeghdin jokkupaw l-ghalqa b'titolu validu ta' kera skond il-ligi. Il-konvenuti kien messhom kienu aktar allerti ghal konsegwenzi li dik ic-cessjoni ta' l-affitt lilhom minn Gianni Fenech ma kienetx konduciva ta' tnissil ta' titolu validu gjaladarba, kif ammess, huma, minn qabel ir-redazzjoni ta' l-iskrittura fl-1995 kienu ghal korrenti tal-missiva tad-29 ta' Novembru, 1994 lilhom mibghuta minghand il-kuratur ta' l-eredita gjacenti;

Fil-kors tad-dibattitu orali quddiem dina l-Qorti l-konvenuti appellati jaghmlu enfasi fuq il-portata tal-kelma "<u>tinkludi</u>" ("<u>*includes*</u>" fit-test bl-Ingliz) sija fid-definizzjoni ta' "kerrej" kif ukoll f'dik ta' l-espressjoni "cessjonarju tal-kirja" taht il-Kapitolu 199. Dan huma jaghmluh biex ifissru illi mill-istess definizzjonijiet ma humiex eskluzi persuni ohra li ma humiex ukoll "membru tal-familja", kif dik il-frazi hi espressa skond il-vot tal-ligi fl-Artikolu 2 tal-Kap imsemmi. Ma' din il-fehma din il-Qorti ma taqbelx. L-ewwelnett, l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' jikkontjeni ligi specjali. Sekondarjament, din l-istess ligi specjali hi intiza biex timmodifika l-ligi generali taht il-Kodici Civili fis-sens li timponi fuq sid ir-raba', u anke kontra l-volonta tieghu, li ghar-rigward ta' certi persuni li jkunu "membri tal-familja" tal-kerrej tista' ssir ic-cessjoni tal-kirja lilhom matul il-hajja tal-kerrej, u li, wara mewtu, persuni bhal dawn, membri tal-familja, jikkontinwaw fil-godiment tal-kirja agrikola. Evidentement, l-interpretazzjoni estensiva li jittantaw jaghtu l-appellanti mhux biss ma tikkombacjax ruhha ma' l-intenzjoni tal-legislatur li ddetta l-ligi, izda tmur pozittivament kontra taghha. Il-Qorti ta' l-Appell kolleggjali, hi u tapprofondixxi d-definizzjoni tal-kelma

kerrej taht il-Kapitolu 69 kellha dan xi tghid: "l-ewwelnett, ghakemm il-kelma "*includes*" f'*interpretation clause* hi generalment uzata biex twessgha jew testendi s-sinjifikat tal-kliem jew espressjonijiet uzati fil-korp tal-ligi "*the word 'includes' is susceptible of another construction which may become imperative if the context of the Act is sufficient to show that it was not merely employed for the purpose of adding to the natural significance of the words or expressions defined. It may be equivalent to 'mean and include', and in that case it may afford on exhaustive explanation of the meaning which, for the purposes of the Act, must invariably be attached to those words and expressions (V. Burrow's "Words and Phrases Judicially Defined, voce "Includes")*. Fil-kaz taht ezami, din l-interpretazzjoni timponi ruhha fil-kontest tad-definizzjoni, li altrimenti ma jkollhiex sens, specjalment meta mal-kliem tigi kombinata l-intenzjoni maghrufa tal-legislatur". Ara sentenza fl-ismijiet "**Nazzareno Cutajar -vs- Carmela Quirolo *nomine et***", Appell Civili, 1 ta' Dicembru, 1961, li minnha dan l-estratt riprodott hu mehud.

Ghal motivi kollha suesposti din il-Qorti qed tilqa' l-appell, thassar ghal kollox is-sentenza appellata, tiddikjara invece illi l-konvenuti qed jokkupaw l-ghalqa *de quo* bla ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement tikkundannahom jizgombraw fiz-zmien improrogabbli ta' tliet xhur mil-lum. L-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi jitbatew mill-konvenuti appellati.

< Sentenza Finali >

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