MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2009

Appell Civili - Ghawdex Numru. 2/1992/2

George Xuereb, Maria xebba Xuereb, Joseph Xuereb u b'digriet tat-23 ta' Dicembru 1994 il-gudizju gie trasfuz minn fuq isem George Xuereb ghal fuq isem l-istess atturi Maria xebba u Joseph ahwa Xuereb stante l-mewt ta' l-attur George Xuereb fil-mori tal-kawza

vs

Richard Matrenza

Il-Qorti,

Fit-30 ta' Mejju, 2008, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz tal-atturi fejn talbu l-kundanna tal-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju

jizgombra mill-flat li jgib in-numru ‘1’ fil-blokk ta’ bini li jgib l-isem “Dar ghall-Kwiet” Triq Ghajn Melel, Zebbug, Ghawdex, li qieghed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-23 ta’ Ottubru elf disa’ mija u wiehed u disghin (1991) u b’riserva ta’ kwalunkwe azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi.

Ghal fini ta’ kompetenza nghad li l-valur lokatizzju tal-fond ma jeccedix il-mitt lira Maltin (Lm100).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Richard Matrenza fejn eccepixxa illi t-talba attrici hija ghal kollox infondata peress illi huwa qed jokkupa l-flat imsemmi fl-avviz b’titolu ta’ lokazzjoni. Illi ghalhekk id-domandi attrici ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut fejn eccepixxa illi l-atturi ma setghux jaghmlu din il-kawza stante li l-attur George Xuereb ikkommetta spoll ghad-dannu tal-konvenut fil-fond meritu tal-kawza u bis-sentenza ta’ din il-Qorti fl-attribuzzjoni superjuri taghha tal-hamsa u ghoxrin (25) ta’ Mejju tal-elf disa mija u tlieta u disghin (1993) huwa gie kkundannat li jispurga l-ispoll minnu kommess fiz-zmien xahar mid-data tas-sentenza. Ghalhekk il-konvenut kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Rat il-verbal ta’ din il-Qorti diversament preseduta (folio 55) fejn l-konvenut iddikjara li l-ispoll kien gie spurgat u irtira n-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat li fl-istess verbal il-konvenut eccepixxa ulterjorment l-inkompetenza ta’ din il-Qorti “rationae materiae”;

Rat is-sentenza ta’ din il-Qorti diversament preseduta tas-16 ta’ Mejju 1995 (folio 58);

Rat in-nota tal-konvenut (folio 64) li biha ta’ avviz ta’ appell mis-sentenza;

Rat l-atti tal-appell esebiti f’dawn l-atti (folio 65 et seq), s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) (folio 122 et seq), u l-provediment tal-Onorabbli Qorti tal-Appell (Ghawdex Sede Inferjuri) (folio 143 et seq) li bih l-appell gie differit sine die “sakemm ikun hemm decizjoni fuq il-kwistjoni ta’ ‘decontrol’ sollevata mill-konvenut;

Rat is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tat-29 ta’ April 2005 (folio 157 et seq) wara sentenza ta’ din il-Qorti kif preseduta u annessa Appendici ‘A’ mas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fejn giet disposta l-kwistjoni tad-‘decontrol’;

Rat is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell (Gurisdizzjoni Inferjuri, Ghawdex) (folio 188 et seq) tal-15 ta’ Settembru 2005 mis-sentenza ta’ din il-Qorti diversament preseduta tas-16 ta’ Mejju 1995 tramite liema l-kawza giet rimessa quddiem din il-Qorti “biex quddiema jigi trattat u deciz il-punt principali dwar ir-rekwizit tar-residenza ordinarja fl-ambitu tat-talba attrici u tal-eccezzjonijiet tal-konvenut”;

Rat l-d-digriet ta’ din il-Qorti diversament preseduta tat-23 ta’ Dicembru 1994 (folio 39) fejn laqghet it-talba ghat-trasfuzjoni tal-gudizzju minn fuq isem l-attur George Xuereb ghal fuq isem Maria xebba Xuereb u Joseph Xuereb;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Semghet ix-xhieda u ezaminat ix-xhieda l-ohra kollha;

Ezaminat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-atturi;

Ikkonsidrat:

Fuq l-iskorta tas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fuq citata (folio 157 et seq) huwa stat ta’ fatt li l-fond meritu l-avviz huwa wiehed dekontrollat u gie mikri lill-konvenut bhala tali. Dan igib li t-talba tal-atturi fl-avviz ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-fond in kwistjoni u fuq il-kawzali li qieghed jokkupah minghajr ebda titolu validu fil-ligi ghandha tigi ezaminata mehud il-fatt li l-fond inkera bhala dekontrollat u kwindi soggett u applikabbli l-Kap 158.

Intant, mis-sentenza ta’ din il-Qorti diversament preseduta tas-16 ta’ Mejju 1995 (folio 58 et seq) kien appella l-konvenut b’zewg aggravji li jinsabu sintetizzati fis-sentenza tal-15 ta’ Settembru 2005 tal-Qorti ta’ l-Appell Inferjuri (Ghawdex), l-Qorti rimandanti, li jikkonsistu filli: (1) li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tichadlu l-eccezzjoni tal-inkompetenza “rationae materiae”…fuq l-interpretazzjoni tas-subincisi 2 u 3 tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 kien jispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera li jidderimi l-kwisrjoni jekk il-fond dekontrollat de quo kienx id-dar ta’ abitazzjoni ordinarja tieghu u, jekk jirrisulta li ma kienetx, kien dan l-istess tribunal li seta’ jawtorizza lis-sidien ma jirrilokawx; (2) li l-Ewwel Qorti minghajr lanqas ma giet mitluba tippronunzja ruhha fuq l-iskrittura, waslet ghall-konkluzjoni erronea meta ddikjarat nulla u bla effett il-klawsola 2(1) tal-ftheim lokatizzju u allura wkoll tal-ftheim intier;

Illi dik l-Onorabbli Qorti fil-parti decizjonali taghha (ara sentenza folio 188 et seq) kienet cahdet l-ewwel aggravju u laqghet it-tieni u irrimettiet l-atti, li illum jinsabu quddiem din il-Qorti, sabiex “quddiema jigi trattat u deciz il-punt principali dwar ir-rekwizit tar-residenza ordinarja fl-ambitu tat-talba tal-atturi u tal-eccezzjonijiet tal-konvenut” u

kien fuq din il-finalita’ li ssoktaw jinstemghu provi u saru s-sottomissjonijiet.

Illi sintomatiku minn dan l-aspett huwa li taht l-Artikolu 5 tal-Kap 158 biex kerrej ta’ fond dekontrollat jisufrwixxi mill-protezzjoni koncessa lilu jinnecessita’ li jkun cittadin Malti u jrid ikun jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu. Hawnhekk il-punt jirrivolvi fuq il-kwistjoni tar-residenza ordinarja kif giet interpretata u applikata taht l-Kap 158.

Illi rigward dan l-aspett il-konvenut jekkwipara r-residenza ordinarja tieghu f’Ghawdex minhabba esigenzi tieghu personali marbuta ma’ karigi tieghu ta’ delegat tal-Partit Laburista f’Ghawdex u President tac-Centru Laburista taz-Zebbug, Ghawdex, u wkoll billi jirrisulta li ilu snin registrat fir-Registru Elettorali li jabita fil-fond meritu l-kawza u jivvota Ghawdex. Issa dan hu indubitat izda b’daqshekk hemm bahar jaqsam bejn li wiehed ghandu residenza u bejn li wiehed jistabilixxi residenza ordinarja. Il-Kap 158 jesigi espressament din l-ahhar kwalita’ ta’ residenza u hu principju ta’ interpretazzjoni li ghall-kliem espressi tal-ligi ghandhom jinghtawlhom is-sinifikat ordinarju u naturali taghhom. Ergo, x’jikkostitwixxi ‘residenza ordinarja’ ghandha tirrisulta bhala stat ta’ fatt munita b’permanenza u abitwalita’ li mill-assiem tal-provi fil-kaz in meritu hi nieqsa fil-konvenut.

Ghalhekk, fid-dawl tat-talbiet tal-atturi u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, qeghdha tiddisponi mill-kawza billi tilqa’ it-talbiet tal-atturi, tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond ‘Flat 1’ fil-korp ta’ bini li jgib l-isem “Dar Ghall-Kwiet” kif mitlub mill-atturi fl-avviz u ghall-fini tal-izgumbrament tiffissa terminu qasir u perentorju ta’ xahar mill-lum biex il-konvenut jivvaka l-fond u ihallih liberu u battal favur l-atturi.**”**

Minn din is-sentenza l-konvenut appella b'dawn l-aggravji:-

(1) L-ewwel Qorti injorat l-ewwel eccezzjoni tieghu li tghid li hu ghandu titolu validu ta' lokazzjoni. F'dan il-kuntest l-appellanti jissottometti illi ma hemm xejn kontra l-ligi illi l-partijiet ma jistghux jiftehmu li l-kirja tiggedded minn sena ghal sena ghax-xelta ta' l-inkwilin, kif hekk fil-prattika ilu jsehh ghal bosta snin;

(2) Ankorke dak il-patt ma kienx jiswa hu xorta wahda ghandu dritt jiddetjeni l-fond b'lokazzjoni fit-termini tal-Kapitolu 158 ghaliex dan hu post tar-residenza tieghu u mhux lanqas projbittiv illi hu jkollu zewg residenzi fl-istess zmien;

Il-fond mertu tal-kawza hu wiehed dekontrollat li nkera lill-appellanti mill-attur bi skrittura tas-16 ta' Lulju, 1972 (ara kopja a fol. 18). In kwantu ghall-fattur zmien tal-lokazzjoni appattwita din il-Qorti gja pprovdiet bis-sentenza anterjuri taghha tal-15 ta' Settembru, 2005 illi "l-kirja saret l-ewwel ghal sentejn li kienu obbligatorji ghaz-zewg kontraenti u li, skontat dan il-perijodu, il-kuntratt ma kienx jispicca *ipso jure* billi kien patwit ukoll illi l-appellanti, *qua* kerrej, kellu dritt, fin-nuqqas ta' terminazzjoni da parti tieghu, jissokta fil-kirja ghall-perijodu addizzjonali ta' sena kull darba". Ziedet tosserva l-Qorti illi "huwa veru illi biex il-lokazzjoni setghet tintemm kien rikjest il-manifestazzjoni tal-volonta da parti tal-kerrej izda ghall-issoktar taghha ma kienx hemm htiega ta' tali manifestazzjoni ghaliex il-kuntratt sa mill-bidunett ipprovda ghal prorogazzjoni tat-terminu". Ir-ragonament hekk maghmul minn din il-Qorti kien bi twegiba ghall-kwestjoni jekk il-kuntratt kienx wiehed ta' kirja bla terminu;

Premess dan, il-kwestjoni issa posta bl-appell odjern ghall-attenzjoni u ezami ta' din il-Qorti hi din. Bl-azzjoni tieghu l-attur jippretendi li, trattasi minn fond dekontrollat u la kkongeda lill-konvenut, kerrej tieghu, dan gie li qed

jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi. Ghal dan, il-konvenut opponielu l-infondatezza tat-talba ta' l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwantu hu ghandu titolu validu ta' lokazzjoni. Bis-sottomissjonijiet minnu maghmula bl-appell huwa jargomenta illi l-kuntratt kien jahseb ghar-rilokazzjoni tal-fond u biex allura din ir-rilokazzjoni ma tkomplix tissussisti kien hemm il-htiega li hu jaghti preavviz lis-sid li ma jridx ikompli fil-kirja. Dan, kif maqbul fi klawsola 2 (i) u (ii) ta' l-iskrittura ta' ftehim b'dik il-modalita`;

Ghal mument din il-Qorti jokkorri tirregistra dan il-hsieb generali. Id-dixxiplina tal-lokazzjoni b'durata konvenzjonali tartikola ruhha hekk: (i) il-kirja tispicca fl-iskadenza espressament miftehma (Artikolu 1566, Kodici Civili); (ii) il-kirja hi rinnovata jekk it-tgawdija tal-fond mill-kerrej tipprosegwi wara dik l-iskadenza; (iii) il-kirja ma tigix imgedda jekk tinghata s-sensja lill-inkwilin minn sid il-fond (Artikolu 1537, Kodici Civili). Taht punt (ii) hu postulat mill-Artikolu 1536 Kodici Civili illi ghar-rinnovazzjoni tacita tal-kirja ghandek il-kontinwazzjoni mill-kerrej fid-detenzjoni tal-fond lokat u l-mankanza tal-manifestazzjoni tal-volonta kuntrarja mill-kontroparti li jgib fit-tmiem ir-rapport kontrattwali ezistenti;

Fil-kaz in ezami l-kiri tal-fond kien specifikament approvat u miftiehem ghall-perijodu inizzjali ta' sentejn dekorribbli mis-16 ta' Lulju, 1992 u, wara, ghall-perijodi rinnovabbli ta' sena kull darba a xelta tal-kerrej u skond l-istess kondizzjonijiet appattwiti. Kien jispetta lill-kerrej li jaghti preavviz ta' xahar "*of his non-intention of occupation for the subsequent additional periods*". Li jfisser, skond l-appellanti illi l-partijiet kontraenti ikkonvenew illi biex mal-gheluq ta' xi sena l-kirja setghet tispicca kienet mehtiega l-manifestazzjoni tal-volonta tal-kerrej li jkun hekk. In mertu ghal dan l-assunt tieghu, l-appellanti jigbed rifless mid-dispost ta' l-Artikolu 1057 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi "kull kondizzjoni ghandha tigi ezegwita kif il-partijiet aktarx riedu u ftehmu li ghandha tigi ezegwita";

Materja bhal din hawn ventilata tqajjem bla dubju kwestjoni ta’ interpretazzjoni u l-aktar dik ta’ l-indagini tal-probabbli volonta komuni tal-partijiet fil-kuntratt u tar-ricerka ta’ l-elementi ta’ l-intenzjonijiet rispettivi konfluwenti f’dik l-istess volonta komuni li, a sensu ta’ l-Artikolu 992 (1) tal-Kodici Civili, tikkostitwixxi l-ligi tal-kuntratti. Dan hu hekk rikonoxxut ukoll mill-attur appellat fir-risposta ta’ l-appell tieghu;

Intant, l-istess attur appellat, filwaqt li jsostni illi r-redazzjoni ta’ klawsola 2 tal-kuntratt ta’ ftehim ma hi xejn felici, jissottometti, fuq l-interpretazzjoni tieghu, illi l-kliem ta’ din il-klawsola ghandu jigi mfisser fid-dawl tad-disposizzjonijiet vigenti f’dak iz-zmien, jigifieri illi “l-partijiet kienu konxji illi la darba s-sid ikun ikkonceda l-fond b’kirja ghal zmien determinat, l-inkwilin ikun intitolat jibqa’ jirrinova l-kirja minn sena ghal sena minhabba illi immedjatament li jiskadi l-perijodu ta’ lokazzjoni konvenzjonali, jiskattaw id-disposizzjonijiet tal-ligi li jipprovdu protezzjoni specjali lill-inkwilin”. L-istess appellanti jkompli jipprospetta b’interpretazzjoni illi, u apparti li hadd mill-partijiet ma kellu gharfien legali, dak li hu cert jibqa’ “illi hadd minnhom ma ried illi s-sid jirrinunzja b’mod definitiv, u in perpetwu, ghall-ftit protezzjoni illi kienet taghtih il-ligi f’dak iz-zmien”;

Diga nghad illi l-fond mikri hu dekontrollat. Fl-istat tal-ligi kif kienet dakinhar li saret il-kontrattazzjoni (1972) kien prevvist mill-Artikolu 5 ta’ l-Ordinanza XIX ta’ l-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar illi “bla hsara ghad-disposizzjonijiet ta’ l-Artikolu 6 ta’ din l-Ordinanza ta’ Emergenza, id-disposizzjonijiet ta’ l-Ordinanza dwar il-Kera ma ghandhom jghoddu ghall-ebda dar ta’ abitazzjoni mnehhija mill-kontroll mill-gurnata li fiha d-dar tkun registrata skond id-disposizzjonijiet ta’ l-Artikolu 3 ta’ din l-Ordinanza”. Kif inhu fil-prezent, bl-emendi introdotti bl-Att XXIII ta’ l-1979, dan id-dispost baqa’ kwazi immutat hlief li fil-bidu tieghu zdiedu l-kliem “bla hsara ghad-disposizzjonijiet li gejjin ta’ dan l-artikolu”;

Jinzel minn din id-disposizzjoni illi kerrej ta' fond dekontrollat, almenu fl-1972 ma kellux il-protezzjoni li jsemmi l-attur appellat ghaliex fond bhal dan kien jesorbita mill-beneficcju li l-ligi specjali taht il-Kapitolu 69, gja Kapitolu 109, takkorda lill-kerrej fil-perijodu tar-rilokazzjoni. Pjuttost, l-oppost kien il-kaz u sid il-fond seta' dejjem jittermina l-kirja jew, ahjar, ma jgeddedx l-istess, terminat il-perijodu konvenzjonali miftiehem, jew dak legali. Din kienet il-qaghda tal-ligi fiz-zmien ta' l-iskrittura ta' ftehim u skond ma hu accettat, "f'materja ta' kuntratti l-ligi applikabbli hija dik ta' meta saret l-obbligazzjoni u meta sehh il-kuntratt, u mhux dik ta' meta ghandha tigi deciza xi kontroversja relattiva, jekk fl-intervall il-ligi tkun inbiddlet". Ara "**Negte. V. Salamone** ***et*** **-vs- Dr. Giuseppe Mifsud Speranza**", Qorti tal-Kummerc, 12 ta' Novembru 1934. Li jista' jizdied f'dan il-kuntest hu dan. Jekk iddahhlu disposizzjonijiet protettivi ghall-kerrej taht l-Ordinanza li tnehhi l-Kontrol tad-Djar", dan hekk sar bl-operat ta' l-emendi introdotti fl-1979, kif ezemplifikat minn diversi disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII. Ara, fost ohrajn, l-istess Artikolu 5 (2) u l-Artikolu 14. Din il-qaghda ma kienetx ezistenti la meta l-fond gie registrat bhala dekontrollat fl-1971 (ara dokument a fol. 9) u lanqas meta sar n-negozju kontrattwali fis-16 ta' Lulju, 1972;

Jikkonsegwi minn dan interpretazzjoni xort'ohra minn dik sottomessa mill-appellat. Ragonevolment b'dik il-klawsola 2 ta' ftehim il-partijiet, u b'mod magguri l-konvenut inkwilin, riedu jovvjaw ghal dik il-qaghda li kienet tohrog mil-ligi tad-dekontroll, kif kienet dakinhar, u l-kerrej, b'mod konvenzjonali u ghal vantagg tieghu, ried li tkun tutelata l-qaghda tieghu fis-sens illi wara d-dekors ta' sentejn, jew ta' kull zmien iehor tar-rilokazzjoni tacita sena b'sena, ma jsibx ruhu kostrett illi jitlaq il-kirja. Anke kieku stess wiehed ma kellux jieqaf fuq is-sens letterali tal-kliem, jidher li l-intenzjoni komuni li tinzel b'mod cert u immedjat mill-espressjonijiet adoperati kienet dik li t-terminazzjoni tal-kirja kellha tirrealizza ruhha bil-preavviz ta' l-appellanti-

kerrej u mhux minn xi volonta unilaterali ta' sid il-fond anke jekk bis-sahha tal-ligi;

Ghas-sussidjarjeta ta' din l-interpretazzjoni l-Qorti thoss li ghandha l-konfort tal-kondotta komplessiva persegwita mill-partijiet kontraenti ghal perijodu apprezzabbli ta' 'l fuq minn dsatax-il sena. Jghidilna l-**Giorgi** (**Obbligazz. Vol. IV para 182**) in tema ta' kuntratti illi "*quando le parti contraenti abbiano eseguito una convenzione, il modo con cui l'hanno attuata chiarisce la loro volonta`, la convenzione deve eseguirsi nel modo medesimo anche nel rimanente e per l-avvenire*". Ta' l-istess fehma identika hu l-**Baudry-Lacantinerie** (**Obbl. Vol. I para 554**):- "*Quando si tratta di una convenzione che è stata gia eseguita durante una o piu` anni, la comune intenzione delle parti risulta a sufficenza dall'interpretazione che esse stessi hanno dato alla convenzione per gli anni decorsi*". Tghodd ukoll ghall-importanza taghha f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti d-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, sede Civili, tat-13 ta' Frar, 1950 fl-ismijiet "**Onor. Edgar Cuschieri *nomine* -vs- Perit Gustavo R. Vincenti**". Ikollu jinghad illi anke minn din il-kondotta hu manifest illi b'dik il-klawsola 2 il-partijiet kienu qed jaqblu illi t-terminazzjoni tal-kirja kellha tkun rimessa ghal volonta tal-kerrej u subordinata ghall-ghazla libera tieghu b'dan li kien dejjem imperanti fuqu li jaghti preavviz. B'daqshekk, ma kien hemm xejn in kontradizzjoni mal-ligi komuni in tema ta' rilokazzjoni, jekk mhux forsi biex jinghad li l-partijiet xtaqu jidderogaw mill-portata effikaci tal-ligi specjali fl-Ordinanza dwar it-Tnehhija tal-Kontroll tad-Djar kif kienet fiz-zmien tal-ftehim u riedu li fil-perijodu tar-rilokazzjoni r-rapport taghhom jibqa' regolat fit-termini u l-kondizzjonijiet tal-ftehim originali in virtu tar-rabta *ex contractu*;

In konkluzjoni, ma jidherx li jkun inopportun illi din il-Qorti tirrepeti l-enuncjazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell kolleggjali in re: "**Gloria Beacon *et* -vs- AIC Anthony Spiteri Staines**", 5 ta' Ottubru, 1998 u, cjoe, li "il-principju kardini li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu

kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta tal-kontraenti kif espress fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. *Pacta sunt servanda*". Ukoll, f'dan il-kaz, il-kuntratt kellu jkompli jipprevali;

Raggunta din il-konkluzjoni u allura dak ta' l-akkoljiment ta' l-ewwel aggravju ta' l-appellanti, din il-Qorti ma tarax li hu necessarju li tghaddi biex tinvestiga t-tieni motiv ta' aggravju anke ghaliex il-kwestjoni tibqa' wahda regolata mill-kuntratt ta' ftehim bejn il-partijiet.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-ewwel motiv ta' aggravju u b'hekk thassar is-sentenza appellata. Fic-cirkustanzi l-Qorti jidhrilha xieraq illi kull parti tbati f'sehem ugwali l-ispejjez ta' din il-procedura.

< Sentenza Finali >

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