MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-26 ta' Frar, 2010

Appell Civili Numru. 354/2005/1

Mary Stella Wilson

vs

Rosalie Rivett

Il-Qorti,

Fit-30 ta' Settembru, 2009, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz in esami li bih l-attrici talbet sabiex il-konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannata li tizgombra mill-fond 51 Norfolk Street, Sliema fi zmien qasir u perentorju illi ghandu jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti

stante illi qieghda tiddetjeni l-imsemmi fond minghajr l-ebda titolu validu skond il-ligi.

Ghal finijiet tal-kompetenza, jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond ‘de quo’ ma jeccedix dak ta’ Lm1,000.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tat-18 ta’ April 2005 kontra l-konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenuta (ID 348447M) a fol 4 ibid u li biha esponiet bil-qima:-

Illi l-esponenti tghix fil-fond 51, Norfolk Street, Sliema u ilha tghix f’dan l-indirizz ghal zmien twil flimkien ma’ omma, illum mejta;

Illi l-esponenti ghanda kull dritt tibqa tirrisjedi fil-post stante li din hija r-residenza taghha u m’ghandha l-ebda residenza ohra fejn tghix;

Illi l-esponenti dejjem hallset il-kirjiet kollha dovuti, fejn l-ahhar zewg kirjiet gew depozitati l-Qorti, kopji tar-ricevuti annessi man-nota ta’ eccezzjonijiet u mmarkati Dok A u Dok B.

Salv eccezzjonijet ohra.

Bl-ispejjes kontra l-atturi.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi f’dan il-kaz, fejn il-provi gew invertiti minhabba n-natura tal-eccezzjonijiet kif sottomessi mill-konvenuta din (fol 14 u fol 24 et seq ibid) xehdet illi permezz ta’ att pubbliku esebit in atti u datat it-

21 ta' Gunju 1966 (a fol 28, fol 35 u fol 72 et seq ibid). Giovanni Micallef missier l-attrici kien ittrasferixxa b'titolu ta' sub cens temporaneu l-post in kwistjoni lil missier il-konvenuta, Lawrence Dato. L-istess subenfitewsi kien ghal perjodu ta' sbatax-il (17) il-sena' mid-data tal-kuntratt bid-dritt ta' preferenza favur is-subenfitewta fuq offerti barranin. Meta skada l-perjodu ta' sub enfitewsi fl-1983, it-titolu gie konvertit f'wiehed ta' kera, presumibilment a bazi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. In rigward il-genituri tal-konvenuti, il-missier imsemmi kien miet fl-1982 waqt li l-omm kienet mietet fl-2005. Fl-ahhar snin ta' hajjet ommha, il-konvenuta, mizzewga, kienet tirresjedi '… tista' tghid kulljum' fil-post in kwistjoni ma' ommha. Pero hi ziedet tghid ukoll, illi minhabba x-xoghol taghha u sabiex tara t-tfal taghha hi ssiefer b'mod regolari. Hi ssostni illi matul l-ahhar snin ir-residenza 'regolari, ordinarja' taghha hu l-istess post specifikat fl-avviz.

Illi in sostenn ta' dan hi pproduciet lil diversi xhieda ossija Ronald Pugliesevich (fol 18 et seq ibid) li semma' li l-konvenuta, mizzewga tahdem barra minn Malta u kull darba li tigi f'Malta tirresjedi fil-post in kwistjoni, Mary Rose Azzopardi (fol 20 ibid) li xehdet dwar ir-residenza tal-konvenuta fl-istess post.

Ikkunsidrat

Illi l-attrici permezz ta' 'affidavit' sottomess minnha (fol 40 u fol 41 ibid) u kontroesami a fol 107 et seq ibid) wara li semmiet illi kienet '.. irrangajt ma' Lawrence Dato li jhallas fi(s)-sena' Lm140, sostniet illi avolja hi stess tirrisjedi ftit metri l-boghod mill-post inkwistjoni, ' Lill-konvenuta qatt u qatt ma rajt lill-wiccha'. Difatti omm il-konvenuta kienet tghidilha illi hi kellha tifla (il-konvenuta) mizzewga u toqghod fl-Ingilterra. Inoltre meta kienet tmur ghand omm il-konvenuta sabiex tithallas il-kera din kienet tkun dejjem wahedha.

Ix-xhud kompliet taccetta il-kera sakemm saret taf illi omm il-konvenuta kienet mietet. Difatti ghal darbten, darba minn hu l-konvenuta, Patrick u darb'ohra mill-istess konvenuta, kienet giet offerta l-kera, permezz ta' 'cheque' izda hi ma kienetx accettata u talbet lura c-cwievet tal-post. Dwar il-post in kwisjtoni, hi qalet li dan kien fi stat ta' abbandun. Inoltre pproduciet provi konsistenti f'dokumenti (a fol 50 sa fol 64) sabiex turi li l-konvenuta hi mizzewga bi tfal u hi residenti fl-Ingilterra kif ukoll 'affidavits' ta' Francesco Micallef (fol 93 ibid), ta' Victor Sammut (fol 94) u kontro esami ta' dan (a fol 102 ibid) u ta' Giovanna ossija Jeanette Caligari (a fol 95 u fol 96 ibid).

Ikkunsidrat

Illi mill-premess jidher li l-konvenuta qed issostni li qed tiddetjeni l-post in kwistjoni b'titolu ta' kera a bazi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta specifikatament l-artikolu 12(2).

Illi f'dan l-artikolu jinghad illi f'kaz ta' post ta' abitazzjoni moghti b'cens jew subcens qabel il-21 ta' Gunju 1979 u ghal perjodu ta' inqas min tletin sena' (bhal f'dan il-kaz) l-enfitewta jew subenfitewta, meta jiskadi, l-perjodu msemmi, u f'kaz li hu cittadin ta' Malta u kien jokkupa l-istess post bhala r-residenza ordinarja tieghu, ghandu l-jedd li jkompli jokkupa l-istess post b'titolu ta' kera. Difatti f'dan il-kaz, omm il-konvenuta kompliet tokkupa l-stess post sakemm mietet, b'titolu ta' kera, kif stabbilit fl-istess artikolu.

Illi, ghalhekk, jrid jigi deciz jekk il-konvenuta tistax tivvanta tali titolu, hekk konvertit f'dan il-kaz.

Illi mill-istess provi kif hawn fuq esposti gew stabbiliti u irrisultaw is-segwenti fatti:-

a) Ma tantx jidher illi, meta mietet ommha u anke qabel, il-

konvenuta kienet qed tirresjedi ma' ommha bhala r-residenza ordinarja taghha. Difatti l-konvenuta tirresjedi 'de facto' fl-Ingilterra u meta tigi Malta presumibilment ghal vakanzi tuza l-istess post. Ghalhekk il-konvenuta ma tistax tippretendi li ghandha tkun protetta taht l-artikolu hawn fuq citat.

b) Inoltre ssemma diversi drabi illi l-konvenuta hi mizzewga. Dwar dan il-post l-istess Kapitolu citat, fl-artikolu citat taht id-definizzjoni ta' 'tenant' ossija 'kerrej' protett, jsemmi specifikatament fil-proviso illi " 'tenant' (ghall-iskop tal-artikolu 12 citat) shall not include any of the persons 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…". Jidher car illi anke a bazi ta' dan, il-konvenuta, li hi mizzewga ma tistax tghid illi tista' tigi konsiderata bhala inkwilina protetta.

Ikkunsidrat

Illi, ghalhekk, l-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenuta ghandhom jigu respinti waqt li jigi dikjarat illi hi ma tgawdi l-ebda protezzjoni taht il-kapitolu citat u b'hekk ma' ghadhiex titolu ta' kera jew xi titolu validu skond il-ligi.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' it-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuta li qed tokkupa l-imsemmi post minghajr titolu validu fil-ligi, sabiex tizgombra mill-fond 51, Norfolk Street, Sliema u dan sat-30 ta' Novembru 2009. In rigward l-ispejjes inkluzi dak tal-ittra interpellatorja tat-18 ta' April 2005 dawn ghandhom jithallsu mill-istess konvenuta."

Minn din is-sentenza appellat il-konvenuta li talbet ir-revoka taghha fuq il-bazi ta' l-ilment illi, kuntrarjament ghal dak dedott mill-ewwel Qorti, hi ghandha titolu validu fuq il-fond, oggett tat-talba ta' l-izgumbrament taghha. Dan

ghaliex, skond l-appellanti, hi kienet tghix f'dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghha fil-mument tal-mewt ta' l-inkwilina ommha, u l-Artikolu 2 (b) tal-Kapitolu 158 kien jintitolaha tkompli tirrisjedi fih;

Fil-qosor hafna l-fatti li taw lok ghall-gudizzju quddiem l-ewwel Qorti kienu s-segwenti:-

(1) B'kuntratt tal-21 ta' Gunju, 1966 (ara kopja a fol. 35) il-fond *de quo* gie minn Giovanni Micallef, missier l-attrici, koncess b'subenfitewsi temporanja ghal zmien 17-il sena lil Lawrence Dato, missier il-konvenuta;

(2) Terminat l-imsemmi perijodu tac-cens fl-1983 it-titolu li kellu c-censwalist Lawrence Dato gie konvertit f'wiehed ta' kera a norma tal-ligi skond il-Kapitolu 158. Dan presumibilment ghaf-favur ta' l-armla tieghu Edwige Dato peress li zewgha kien lahaq miet fl-1982 (ara xhieda ta' l-istess konvenuta a fol. 14);

(3) Il-konvenuta tallega illi hi kienet toqghod fil-fond flimkien ma' ommha, anke jekk tammetti wkoll illi hi kienet issiefer regolarment ghal skop ta' xoghol u biex tara lil uliedha li jghixu barra minn Malta. Ghas-sostenn ta' din l-allegazzjoni taghha pproduciet b'xhieda korroborativa lil Ronald Pugliesevich (fol. 18), gestur ta' hanut sottostanti l-fond *de quo* u lil Mary Rose Azzopardi (fol. 20) li, ghalkemm toqghod l-Imsida, kienet midhla tal-konvenuta u ta' ommha;

(4) Inversament, l-attrici tirribatti dik l-allegazzjoni tal-konvenuta billi fl-Affidavit taghha (fol. 40) tiddikjara li din qatt ma ghexet fil-fond ghaliex il-fond ta' residenza taghha kien f'Kent, l-Ingilterra, fejn kienet ukoll Segretarja/Chairman ta' l-assocjazzjoni "The Malta League" (ara dokument minn fol. 51 sa fol. 62). F'dan hi sostenuta minn huha Francesco Micallef (ara Affidavit a fol. 63), in-neputi taghha Victor Sammut (Affidavit a fol. 64) u certa Jeanette Caligari Conti, wahda mill-girien tal-fond mertu tal-kawza (Affidavit fol. 65);

(5) Omm il-konvenuta mietet fit-8 ta’ Marzu, 2005 u l-kawza relattiva introdotta fl-10 ta’ Gunju, 2005;

Fl-isfond tal-fatti premessi u skond l-apprezzament diskrezzjonali lilha moghti mil-ligi l-ewwel Qorti ddeliberat illi l-provi, konsiderati fil-kumpless taghhom, ma kienux jissufragaw it-tezi tal-konvenuta illi hi verament kienet tirrisjedi ma’ ommha fil-fond lokat bhala r-residenza ordinarja taghha. Pjuttost l-invers kien il-kaz anke fil-fehma ta’ din il-Qorti ghaliex in bazi ghall-elementi ta’ provi kien indikattiv illi l-konvenuta kellha r-residenza ordinarja taghha fl-Ingilterra u l-viziti taghha f’Malta u r-residenza taghha fil-fond fejn kienet tghix ommha kienu ghall-skop ta’ btala jew biex tara lill-anzjana ommha. Din ix-xorta ta’ residenza ma tistax tikkwalifika bhala wahda “ordinarja” fis-sens ta’ kif persuna torganizza hajjitha u b’certu grad ta’ kontinwita`, tnehhi s’intendi assenzi accidentali jew temporanji. Pjuttost, mill-korp unitarju tal-provi jiddixxendi illi ghall-konvenuta dik ir-residenza taghha ma’ ommha kienet, ghar-raguni dedotta, wahda kazwali u saltwarja indotta minn dik il-htiega li zzur lil ommha jew ispirata minn necessita ta’ vakanza;

B’zieda ma’ dan ikkonsidrat, il-Qorti thoss illi anke kieku kellha, ghall-grazzja ta’ l-argoment biss, tammetti bhala vera u provata l-versjoni taghha tal-fatti, xorta wahda l-konvenuta appellanti ma tistax lanqas tinvoka t-tutela tal-ligi ghaliex il-pretensjoni taghha tad-dritt li tikkontinwa fil-kirja ssib ruhha arenata fuq l-iskoll tal-ligi. Ghal precizazzjoni, id-definizzjoni tal-kelma “kerrej” fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 158, ossija dik tal-proviso tieghu li jghid illi “ ‘kerrej’ ma ghandha tinkludi ebda wahda mill-persuni inkluzi taht il-paragrafu (b) u (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 mewtha u l-axxendent tal-kerrej li jkun hekk ighix mal-kerrej”;

Kif jinghad fil-parti introduttiva ta' dan l-istess proviso l-espressjoni tal-ligi appena riportata tapplika sew ghall-kaz fejn fond ikun dekontrollat (Artikolu 5), sew ukoll fil-kaz ta' fond koncess b'enfitewsi temporanja (Artikolu 12). A propositu f'dan l-ahhar kaz jinsab ritenut illi skond l-Artikolu 12 (1) tal-Kapitolu 158 il-legislatur ried li d-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu jipprevalu fuq kull ligi ohra f'kaz ta' kuntratti ta' enfitewsi temporanji u li, allura, f'gheluq ic-cens fejn min ikun qed jokkupah bhala r-residenza ordinarja tieghu hu cittadin Malti, il-kera hu stabbilit skond l-Att XXIII ta' l-1979, u mhux skond xi ligi ohra. Ara "**Carmela Borg *et* -vs- Publio Caruana**", Appell Inferjuri, 26 ta' Novembru, 1985. F'ottika ohra, dan ukoll in relazzjoni ghall-fattur tal-kompetenza gurisdizzjonali. Ara "**Thomas Zahra *et* -vs- Anthony Bugeja *et***", Appell Inferjuri, 18 ta' Mejju, 2005 (u mhux is-27 ta' Marzu, 2006 kif erronjament indikat mill-attrici appellata fir-risposta ta' l-appell);

Apparti dawn ir-riljevi, il-vera essenza tal-punt ta' dritt hawn involut ma huwiex strettament dan, izda jekk il-konvenuta, dato ma non concesso, illi kienet tirrisjedi fil-fond mikri fil-mument tal-mewt ta' ommha kienetx, ghall-fatt li kienet mizzewga, tikkwalifika biex tissokta fl-inkwilinat tal-fond;

Din il-Qorti kif presjeduta kienet diga` ezaminat *funditus* dan il-punt f'sentenzi anterjuri taghha u permezz ta' liema sgancjat ruhha mill-interpretazzjoni errata akkordata mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni taghha tas-16 ta' Mejju, 1990 in re: "**Vincent Curmi *nomine* -vs- Maria Carmela Galea *et***" li kienet irriteniet illi l-frazi "li ma jkunux mizzewga" fl-imsemmi proviso kienet tirreferi biss ghal "hu" jew "oht" il-kerrej, u mhux ukoll ghat-tfal ta' l-inkwilina;

Il-Qorti dan ghamlitu f'zewg decizjonijiet taghha fl-ismijiet "**Carlo Azzopardi *et* -vs- Mario Rodenas**", 17 ta' Frar, 2003 u "**Joseph Formosa *et* -vs- Maria Antoinette Cristina**", 15 ta' Frar, 2006. Proprju fihom irravvizat, ukoll

bl-assitenza ta' dak sottomess mill-Ministru Guze` Cassar li ppilota l-ligi (Seduta Numru 300 tar-Raba' Parlament, 16 ta' Lulju, 1979) illi dik il-frazi kienet komprensiva anke ta' l-ulied li jkun mizzewga u li, allura, "biex l-ulied membri tal-familja tal-kerrej ikunu tassew intitolati ghall-harsien tal-ligi minn talba ghal zgumbrament kienu ma jridux ikunu mizzewga, avolja jkunu qed joqghodu mal-kerrej fiz-zmien tal-mewt tieghu";

L-espressjoni ta' fehma ta' din il-Qorti kif presjeduta sabet ir-rispons favorevoli tal-Qorti ta' l-Appell kolleggjali li abbraccjatha fid-decizjoni taghha tat-28 ta' Settembru 2007 in re: "**Paul Scicluna *et* -vs- Paul Caligari**", b'dan li ziedet taggungi 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, ittenni favur id-disposibilita` libera tal-proprjeta`." Addizzjonalment, issokta jinghad fiha illi "l-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 timponi kontra l-ezercizzju ta' dan id-dritt, ghandhom jinghataw zvog ristrett, ossija ghal dak li jipprovdu espressament u xejn aktar";

Il-konkluzjoni li tinzel minn dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, ta' fatt u ta' dritt, ghandu jwassal ultimament ghar-rigett ta' l-aggravju u ghall-konferma tas-sentenza appellata fl-interita` taghha.

Ghal motivi predetti u dawk l-ohra tal-Qorti Inferjuri din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez jibqghu a karigu tal-konvenuta appellata. Iz-zmien koncess ghal skop ta' zgumbrament tal-konvenuta mill-fond hu dak ta' xahar improrogabbli mil-lum.

< Sentenza Finali >

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