MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2012

Avviz Numru. 427/1995/1

Carmen Calafato

Vs

Vincent Scerri u Mary Sevasta

Il-Qorti,

Rat l-Avviz ipprezentat minn Carmen Calafato fit-2 ta' Mejju 1995 permezz ta' liema titlob li Vincent Scerri u Mary Sevasta jigu kkundannati jizgombraw mill-fond 163, Zabbar Road, Paola, fiz-zmien lilhom prefiss mill-Qorti, stante li qed jokkupaw l-imsemmi fond minghajr titolu, u jhalluh liberu u battal favur taghha, bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat li ghall-finijiet ta' kompetenza gie dikajrat li l-valur lokatizju tal-fond ma jeccedix is-somma ta' sittin Lira Maltija (Lm60), illum ekwivalenti ghal €139.76;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti permezz ta' liema jeccepixxu li l-attrici ma ghandha l-ebda interess guridiku li tippromuovi din l-azzjoni, li del resto hija wkoll prematura, gialadarba ghad hemm in corso kuntratt ta' enfitewsi bejn l-attrici u l-awtrici taghhom;

Rat il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 18 ta' Mejju 1976 esebit mill-attrici permezz ta' Nota pprezentata fil-21 ta' Marzu 1996 a fol. 12 sa' 15 tal-process;

Semghet ix-xhieda ta' l-attrici moghtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' Dicembru 2002[1] u rat l-affidavit ta' l-attrici flimkien mad-dokumenti annessi mieghu markati Dok. "CC1" sa' Dok. "CC6" a fol. 58 sa' 80 tal-process, semghet ix-xhieda tal-konvenut Vincent Scerri moghtija waqt is-seduti tas-6 ta' Ottubru 2004[2] u tat-2 ta' Dicembru 2010[3] u rat id-dokumenti minnu esebiti permezz ta' Nota pprezentata fl-20 ta' Novembru 2006 markati Dok. "AB1" sa' Dok. "AB8" a fol. 99 sa' 142 tal-process, semget ix-xhieda tal-konvenuta Mary Sevasta moghtija waqt is-seduta ta' l-14 ta' Frar 2011[4];

Semghet it-trattazzjoni orali da parte tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni l-attrici titlob li l-konvenuti jigu kkundannati jizgumbraw mill-fond 163, Zabbar Road, Paola, fi zmien qasir u perentorju prefiss lilhom mill-Qorti, u jhalluh liberu u battal favur taghha, stante li qed jokkupawh minghajr titolu. Il-konvenuti jilqghu ghat-talba attrici bl-eccezzjoni li l-istess attrici ma ghandha l-ebda interess guridiku li tippromuovi din l-azzjoni, liema azzjoni skonthom hija wkoll prematura, stante li fiz-zmien li giet

[1] Fol. 55 u 56 tal-process.
[2] Fol. 87 sa' 89 tal-process.
[3] Fol. 179 u 180 tal-process.
[4] Fol.185 tal-process.

istitwita kien ghadu fis-sehh kuntratt ta' enfitwesi bejn l-attrici u l-awtrici taghhom.

Mill-provi prodotti jirrizultaw is-segwenti fatti:

• B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat **5 ta' Jannar 1963**[5] it-Tabib Vincent Moran kien akkwista minghand Joseph Buhagiar *b'titolu ta' subcens temporaneju ghal zmien sbatax il-sena* [mid-data tal-kuntratt] *… id-dar numru mija u disa' u hamsin (159) Zabbar Road, Casal Pawla, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha* versu subcens temporaneju ta' Lm60 fis-sena;
• B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat **28 ta' Jannar 1963**[6], Joseph Buhagiar kien accetta u ta l-kunsens tieghu *ghall-fatt illi t-Tabib Vincent Moran ikollu d-dritt li wara l-iskadenza tal-perijodu ta' sbatax-il sena tal-koncessjoni tad-dar numru 159 Zabbar Road, Paola, maghmula fl-atti tieghi tal-5 ta' Jannar 1963 huwa jkun jista' jirritieni u jzomm l-istess dar ghal perijodu iehor sussegwenti ta' sbatax-il sena b'titolu ta' subcens temporaneju u dan b'rata ta' subcens li jkun ta' 60 Lira fis-sena u cioè gheluq sbatax-il sena mill-5 ta' Jannar 1963 u bl-istess kondizzjonijiet stipulati fl-att tieghi tal-5 ta' Jannar 1963, però minghajr hlas ta' rigal;*
• B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat **18 ta' Mejju 1976**[7], Francis Scerri, missier il-konvenut Vincent Scerri, akkwista minghand Frans Mamo ghan-nom u in rapprezentanza tat-Tabib Vincent Moran, *is-subutili dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-perijodu originali ta' sbatax-il sena li beda jghaddi mill-hamsa ta' Jannar ta' l-elf disa' mija tlieta u sittin (5.1.1963) tad-dar numru mija u tlieta u sittin (163) gja numru mija u disgha u hamsin (159), Zabbar Road, Paola, soggetta ghas-subcens temporaneju originali ta' sittin lira (Lm60) fis-sena li jithallas kull tliet xhur bil-quddiem, minn kull hag'ohra libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, inkluz id-dritt li l-enfitewta jerga' jgedded il-perijodu subenfitewtiku temporanju presenti ghall-sbatax il-sena*

[5] Dok. "CC1" a fol. 60 sa' 65 tal-process.
[6] Dok. "CC2" a fol. 66 sa' 70 tal-process.
[7] Fol. 12 sa' 15 tal-process u mill-gdid fol. 99 sa' 103 tal-process.

ohra wara li taghlaq l-ewwel koncessjoni subenfitewtika ta' sbatax-il sena u dan skond att tieghi tat-tmienja u ghoxrin ta' Jannar ta' l-elf disa' mija tlieta u sittin (28.1.1963);

- Joseph Buhagiar miet **fit-23 ta' Awwisu 1967**[8] u b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard datat 17 ta' Awwissu 1967[9] halla lil martu Erminia Buhagiar già armla minn Giuseppe Debono, bhala eredi universali tieghu u proprjetarja assoluta ta' gidu;
- Erminia Buhagiar mietet **fit-22 ta' Jannar 1981**[10] u b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 13 ta' Awwissu 1964[11] halliet *inter alia* b'titolu ta' legat l-usufrutt generali ta' l-assi kollha taghha lil hutha Stella Azzopardi, Olga Calafato u lin-neputija Carmelina Calafato w innominat bhala eredi universali taghha u proprjetarja universali ta' gidha, salvi legati w l-usufrutt imsemmi, lil Carmelina Calafato;
- Il-proceduri odjerni gew istitwiti **fit-2 ta' Mejju 1995**.

Minn dan kollu jirrizulta ghalhekk illi fiz-zmien meta gew istitwiti l-proceduri odjerni l-attrici kienet effettivament il-proprjetarja tal-fond 163, già 159, Zabbar Road, Paola, izda l-konvenuti jikkontestaw l-interess guridiku taghha f'li tippromuovi dawn il-proceduri kontrihom stante li skonthom fid-data tal-prezentata tal-kawza kien ghadu vigenti kuntratt ta' enfitewsi bejn l-istess attrici u l-awtrici taghhom, ossia Mary armla ta' Francis Scerri u omm il-konvenut Vincent Scerri.

L-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti hija kjarament ibbazata fuq dak stipulat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 28 ta' Jannar 1963 bejn Joseph Buhagiar u t-Tabib Vincent Moran, fejn Joseph Buhagiar kien accetta u ta l-kunsens tieghu *ghall-fatt illi t-Tabib Vincent Moran ikollu d-dritt li wara l-iskadenza tal-perijodu ta' sbatax-il sena tal-koncessjoni tad-dar numru 159 Zabbar Road, Paola, maghmula fl-atti tieghi tal-5 ta' Jannar 1963 huwa jkun jista' jirritieni u jzomm l-istess dar ghal perijodu iehor sussegwenti ta' sbatax-il sena b'titolu*

---

[8] Dok. "CC4" a fol. 73 tal-process.
[9] Dok. "CC3" a fol. 71 u 72 tal-process.
[10] Dok. "CC5" a fol. 74 tal-process.
[11] Dok. "CC6" a fol. 75 sa' 80 tal-process.

ta' subcens temporaneju u dan b'rata ta' subcens li jkun ta' 60 Lira fis-sena u cioè gheluq sbatax-il sena ill-5 ta' Jannar 1963 u bl-istess kondizzjonijiet stipulati fl-att tieghi tal-5 ta' Jannar 1963, però minghajr hlas ta' rigal, **u** fuq dak stipulat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar datat 5 ta' Jannar 1963 bejn Frans Mamo ghan-nom u in rapprezentanza tat-Tabib Vincent Moran u Francis Scerri, fejn l-istess Scerri *inter alia* kien akkwista *d-dritt li l-enfitewta jerga' jgedded il-perijodu subenfitewtiku temporanju presenti ghall-sbatax il-sena ohra wara li taghlaq l-ewwel koncessjoni subenfitewtika ta' sbatax-il sena u dan skond att tieghi tat-tmienja u ghoxrin ta' Jannar ta' l-elf disa' mija tlieta u sittin (28.1.1963)*.

A bazi ta' l-imsemmija kuntratti l-konvenuti jikkontendu li wara gheluq l-ewwel koncessjoni enfitewtika temporaneja ta' sbatax-il sena, li ghalqet fil-5 ta' Jannar 1980[12], Francis Scerri, jew l-armla tieghu Mary Scerri, kompla jiddetjeni l-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporenja ghall-perijodu mgedded ta' sbatax-il sena ohra, liema terminu kellu jiskadi fil-**5 ta' Jannar 1997[13]**, jigifieri sena u tmien xhur wara d-data meta gew istitwiti l-proceduri odjerni. B'hekk skond il-konvenuti fit-2 ta' Mejju 1995[14] l-attrici ma kellha l-ebda dritt li tistitwixxi proceduri giudizzjarji fil-konfront taghhom ghall-izgumbrament mill-fond in kwistjoni.

Il-Qorti hija tal-fehma però li l-eccezzjoni tal-konvenuti hija guridikament insostenibbli in kwantu mill-atti processwali ma jirrizultax li wara gheluq l-ewwel koncessjoni enfitewtika temporaneja ta' sbatax-il sena gie ppubblikat id-debitu kuntratt ghall-koncessjoni enfitewtika temporaneja ohra ta' sbatax-il sena dekoribbli mill-5 ta' Jannar 1980. In effetti l-konvenut Vincent Scerri stess jikkonferma li tali kuntratt baqa' ma sarx u meta xehed waqt is-seduta tat-2 ta' Dicembru 2010[15] huwa ddikjara li *fir-rigward tal-fond 163, Zabbar Road, Paola, nghid li jiena ghadni noqghod f'dan il-fond sal-gurnata ta' llum. Jiena*

[12] 05.01.1963 + 17-il sena = 05.01.1980.
[13] 05.01.1983 + 17-il sena = 05.01.1997.
[14] Id-data tal-prezentata ta' dawn il-proceduri.
[15] Fol. 179 u 180 tal-process.

dhalt f'dan il-fond bil-mod segwenti: fl-1981, jiena sseparajt minn mal-mara tieghi u billi ma kellix fejn immur noqghod mort noqghod mal-mama tieghi li dak iz-zmien kienet toqghod fil-fond 163, Zabbar Road, Paola. Il-mama kienet hadet dan il-fond b'cens. Kien fadallu l-ahhar tliet snin b'cens imbaghad kien hemm ukoll il-weghda li imbaghad tiehdu ghal sbatax-il sena ulterjuri. Madanakollu l-kuntratt ta' cens ghal sbatax-il sena ghall-estensjoni baqa' ma sar qatt.

Mid-dicitura tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 28 ta' Jannar 1963 huwa evidenti li d-dirSettarju, dak iz-zmien Joseph Buhagiar, bil-kunsens tieghu kif moghti, ta d-dritt ta' opzjoni lill-enfitewta, dak iz-zmien it-Tabib Vincent Moran u in segwitu Francis Scerri/l-armla tieghu, li gheluq it-terminu ta' sbatax-il sena cens koncess bil-kuntratt datat 5 ta' Jannar 1963, ikun jista' jgedded il-koncessjoni ghal sbatax-il sena ohra. Tali dritt ta' opzjoni però seta' jigi ezercitat u effettivament attwat biss bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku opportun stante li ai termini ta' l-Artikolu 1497(a) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta *l-enfitewsi hija nulla jekk ma tigix maghmula b'att pubbliku*.

Kif osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Johan Grech v. Doris Bonnici et noe, Citaz. Nru. 220/04** deciza fit-3 ta' Mejju 2005: *in-natura tal-jedd tal-ghazla f'obbligazzjoni tista' tixxebbah mal-kundizzjoni potestativa, ghaliex taghmel tali obbligazzjoni tiddependi minn grajja li wahda mill-partijiet fil-kuntratt tista' ggieghel li tigri. … Il-ligi trid kull kundizzjoni f'patt ghandha tigi esegwita kif il-partjiet x'aktarx riedu u ftehmu li ghandha tigi esegwita. … Il-ligi trid ukoll li jekk obbligazzjoni ssir taht kundizzjoni li ghandha tigri sa' certu zmien, dik il-kundizzjoni titqies ma sehhitx jekk kemm-il darba jilhaq jghaddi z-zmien bla ma l-grajja tkun grat. Il-jedd ta' l-ghazla mholli f'idejn wahda mill-partijiet fi ftehim huwa l-frott ta' rabta fuq il-parti li taghti lill-ohra tali ghazla. Ghalhekk, fid-duttrina, tali jedd ta' opzjoni m'huwiex meqjus bhala weghda ta' ftehim, imma ftehim milhuq. Kemm hu hekk jinsab mghallem li "l'opzione da luogo ad una proposta irrevocabile: perciò basta l'accettazione*

dell'altra parte perchè il contratto si perfezioni, senza che occorra una nuova manifestazione di consenso della parte vincolata alla proposta. … invece nell'opzione l'irrevocabilità deriva dall'accordo delle parti e quindi da un contratto." Ghalhekk hemm kittieba li jqisu li l-jedd tal-ghazla m'huwiex ftehim preliminari. Il-Qorti tifhem li dan l-istat ta' ftehim milhuq fil-kaz tal-jedd tal-ghazla japplika ghal dik il-parti li tkun tat lill-ohra dik l-ghazla: min-naha taghha, ma tista' taghmel xejn biex twaqqa' dik l-offerta, sakemm il-parti l-ohra tkun ghadha fiz-zmien li tilqaghha u tezercita l-jedd lilha moghti. Imma, fih innifsu, il-jedd ta' l-opzjoni jista', jekk jigi ezercitat fil-waqt u z-zmien miftiehem, jaghti hajja kemm ghal ftehim definittiv bl-effetti kollha li jgib mieghu, jew inkella ghal kuntratt preliminari, u dan skond il-fehma u r-rieda tal-partijiet maghmlua meta jkun inholoq dak il-jedd. Illi kemm hu hekk, huwa mfisser ukoll li "l'opzione da' vita ad un vero e proprio contratto preliminare unilaterale solo nel senso che una sola delle parti – il promittente – è obbligato a stipulare il contratto in un termine stabilito dalle parti o dal giudice, mentre l'altra – il promissario – che non è obbligata, ha il diritto di esigere che si addivenga alla stipula del contratto con preferenza su ogni altra persona". Dan ifisser li, jekk min-natura nfisha tan-negozju, l-obbligazzjoni ahharija tehtieg certi formalitajiet ad validitatem biex tidhol fis-sehh, it-taghrif wahda minn parti lill-ohra tal-intenzjoni taghha li taccetta l-jedd tal-ghazla ma jgibx fil-milja dik l-obbligazzjoni. F'kaz bhal dan, il-jedd tal-opzjoni jitqies li ghadu f'livell ta' weghda preliminari, ghallanqas dwar in-negozju guridiku li ghalih dik l-ghazla tirreferi[16].

Il-fatt li t-tigdid tal-koncessjoni sub-enfitewtika temporaneja kellu *ad validitatem* isir permezz ta' l-att pubbliku opportun ai termini tal-Ligi jirrizulta kkonfermat ukoll minn dak osservat mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Pace et v. Paolo sive Paul Sciortino et**, deciza fil-5 ta' Ottubru 1998[17], fejn inghad: *fil-kawza 'Paolo Buhagiar et nomine vs Gulab Balani pro et nomine gà citata, deciza fis-16 ta' Novembru 1988, minn din il-*

[16] Sottolinear tal-Qorti.
[17] Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta, Volum LXXXII – II – 442.

Qorti u li fl-iskorta taghha l-Ewwel Qorti ddecidiet il-kawza, jinghad kjarament: "Illi meta kien skada t-terminu ta' 17-il sena, il-koncessjoni enfitewtika de quo kienet spiccat u maghha kienu spiccaw id-drittijiet kollha li kellu l-appellat naxxenti minnha fosthom dik ta' l-opzjoni li jgedded. Ma jirrizultax, li l-appellat ghad li qabel kellu dan id-dritt, kien ittenta jipprevalixxi ruhu minnu. … It-tigdid tal-kuntratt de quo kien jimporta koncessjoni enfitewtika gdida u din setghet issir biss permezz ta' kuntratt notarili iehor. Infatti skond l-artikolu 1579 (illum 1497) tal-Kodici Civili l-enfitewsi hija nulla jekk ma tigix maghmula b'att pubbliku. Illi skond l-artikolu 1609(1) illum 1521 tal-Kodici Civili "l-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-eghluq taz-zmien miftiehem espressament u l-fond bil-miljoramenti jintradd ipso jure lill-padrun dirett". Ghalhekk l-appellat kellu qabel jaghlaq it-terminu de quo jiehu hsieb li jitlob lill-appellanti biex jiggedded ic-cens u fil-kaz li dawn kienu jirrifjutaw, jiehu l-passi kollha necessarji biex jisforza d-dritt ta' opzjoni moghti lilu fil-klawsola numru 9 tal-kuntratt originali. Jekk illum l-appellat jinsab fil-posizzjoni li halla terminu tal-koncessjoni enfitewtika originali tiskadi minghajr ma ha l-passi relattivi biex jinforza d-dritt tieghu fuq imsemmi imputet sibi u ghalhekk illum jinsab fil-fond in kwistjoni bla ebda titolu validu fil-ligi. Dan l-insenjament baqa' jigi segwit minn dawn il-Qrati fosthom fil-kawza 'Francis Mamo et vs Frans Spiteri et' deciza mill-Qorti tal-Kummerc fid-19 ta' Ottubru 1989, fejn jinghad: '<u>Ghal din ir-regola mehtiega mill-ordni pubbliku (li l-koncessjoni enfitewtika tirrizulta minn att pubbliku) huwa manifest li l-partijiet ma jistghux jidderogaw il-firma ta' kuntratt imposta mill-ligi ad validitatem u hija ntiza proprju biex telimina kemm jista' jkun kontroversji inutili li jitwieldu rigward il-kontenut ta' hafna mill-obbligazzjonijiet li jigu miftehma</u>[18]<u>.</u>

Fl-imsemmija sentenza l-Qorti ta' l-Appell iccitat ukoll dak osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Frangisku Xerri v. Frederick Borg**, deciza fil-5 ta' Ottubru 1992: *bl-artikolu 2 tal-kuntratt ta' enfitewsi fuq citat, il-konvenut, bhala koncessjonarju, kellu l-opzjoni – a scelta tieghu – li jirrinova l-perijodu originali ta' sbatax-il*

[18] Sottolinear tal-Qorti.

sena u dana ghall-perijodi ohra ta' sbatax-il sena. Tali renova però tista' biss tiftiehem li tkun tigdid tal-kuntratt ta' enfitewsi ghall-istess perijodu taht l-istess kundizzjonijiet. L-artikolu jimporta obbligazzjoni da parti ta' l-attur li jersaq ghall-kuntratt gdid ta' enfitewsi temporanja taht dawn l-istess modalitajiet, una volta l-enfitewta jkun interpellah bl-intenzjoni tieghu li jgedded il-kuntratt. Il-klawsola tammonta ghal promessa tal-koncedent li jersaq ghall-kuntratt kif konvenut jekk il-koncessjonarju hekk jitolbu. Tali rikjesta però ghandha u kellha biss issir permezz ta' interpellazzjoni b'att gudizzjarju biex b'hekk mhux biss il-koncessjonarju jzomm ferm u jippreserva d-dritt li kellu skond dan il-patt, imma wkoll ipoggi lill-koncedent in mora f'kaz li jonqos li jersaq. Hu car li ma tistax tintalab ir-renova ta' kuntratt li jkun digà skada irrevokabbilent, kif donnu qed jippretendi l-konvenut. Anqas u anqas ma jista' l-konvenut jippretendi li jibqa' jgawdi l-istess kundizzjonijiet favorevoli li kellu fil-kuntratt ta' cens minghajr ma jintrabat b'kuntratt iehor ghall-sbatax-il sena favur id-direttarju u bla ma jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv, skond kif kellu d-dritt jaghmel bil-kuntratt kieku hekk xtaq".

Minn dan kollu ghalhekk jirrizulta li kuntrarjament ghal dak pretiz mill-konvenuti, fiz-zmien meta l-attrici istitwiet dawn il-proceduri kontra taghhom ma kienx hemm koncessjoni ta' enfitewsi temporaneja in vigore u ghalhekk ma kienx hemm tali titolu li seta' jipprotegihom kontra t-talba attrici kif dedotta fil-konfront taghhom. Ghal kull buon fini jigi osservat li ghalkemm l-attrici wara l-1980 baqghet tohrog ricevuti favur Mary Scerri fejn tindika li qed tircievi hlas ta' cens[19], is-sitwazzjoni guridika ma tinbidilx ghar-raguni li r-rekwizit *ad validitatem* impost bil-Ligi ma jistax jigi sorvolat jew addirittura skartata b'azzjonijiet voluti jew xort' ohra tal-partijiet koncernati.

Nonostante din il-konkluzjoni però xorta wahda jrid jigi determinat jekk fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz l-azzjoni attrici fil-konfront tal-konvenuti hijiex gustifikata o meno. Dana qed jinghad fid-dawl tal-fatt li l-fond 163,

---

[19] Dok. "AB6" a fol. 127 sa' 131 tal-process.

Zabbar Road, Paola, kien inghata b'cens temporaneju ghal perijodu ta' sbatax-il sena dekoribbli mill-5 ta' Jannar 1963, u b'hekk f'gheluq il-koncessjoni enfitewtika temporaneja fil-5 ta' Jannar 1980 skattaw il-provvedimenti tal-Ligi enuncjati fil-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta. In effetti peress illi hawn si tratta ta' koncessjoni enfitewtika ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena koncess b'kuntratt li sar qabel il-21 ta' Gunju 1979, b'applikazzjoni ta' dak provdut fl-Artikolu 12(2)(a) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, f'gheluq il-koncessjoni enfitewtika temporaneja t-titolu ta' Francis Scerri fuq il-fond meritu tal-kontestazzjoni gie kkonvertit f'wiehed ta' lokazzjoni.

Ghalkemm mill-provi prodotti ma jirrizultax b'mod car meta miet Francis Scerri, mir-ricevuti esebiti bhala Dok. "AB6" a fol. 127 sa' 131 tal-process jirrizulta li fl-1989 huwa kien mejjet peress illi l-istess ricevuti kienu qed jinhargu f'isem martu bhala armla tieghu. B'hekk zgur illi fl-1989 it-titolu ta' inkwilinat kien vestit f'Mary Scerri, omm il-konvenut Vincent Scerri. Il-konvenut xehed illi *ommi mietet madwar sebgha (7) snin ilu* (jigifieri ghall-habta ta' l-1997). *Jiena ili nghix ma' ommi minn 1980. Jiena mizzewweg izda separat. Jiena kont izzewwigt fin-1964. Jiena waqt iz-zwieg tieghi ma kontx nghix fil-post in kwistjoni. Jiena jidhirli li sseparajt fin-1979. Ghalhekk fin-1980 mort noqghod nghix ma ommi kif ghedt qabel kif ghadni sa' llum f-istess post*[20]. Minn dan isegwi li sa' l-1997, ossia sa' meta mietet Mary Scerri, il-konvenut Vincent Scerri kien sa' certu punt protett bit-titolu ta' ommu[21] izda imbaghad, is-sitwazzjoni inbidlet kompletament meta hija mietet fl-1997. In effetti huwa principju guridiku assodat li fil-kuntest ta' titolu ta' lokazzjoni ottenut a tenur ta' l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif inhu appuntu l-kaz in ezami, it-terminu "inkwilin"/"kerrej" ma jinkludix ulied u/jew ahwa ta' l-inkwilin li ghalkemm ikunu jirrisjedu mieghu fi zmien mewtu, ikunu mizzewga.

---

[20] Xhieda moghtija waqt is-seduta tas-6 ta' Ottubru 2004, fol. 87 u 88 tal-process.

[21] Josephine Grech v. Simon Farrugia, Appell Civili Nru. 433/01 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Gunju 2010.

L-Artikolu 2 tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jiddisponi li *"kerrej" tinkludi – (a) l-armla jew l-armel ta' kerrej kemm-il darba r-ragel u l-mara ma kienux, fiz-zmien tal-mewt tal-kerrej separati legalment jew de facto; u (b) meta l-kerrej ma jhallix armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li kienu residenti mieghu jew maghha fiz-zmien tal-mewt tieghu jew taghha; u (c) kull sullokatur dwar il-kerrej: Izda ghall-finijiet ta' l-artikoli 5 u 12 "kerrej" ma ghandha tinkludi ebda wahda mill-persuni inkluzi taht il-parafrafu (b) jew (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*[22].

Applikata din it-tifsira tat-terminu "kerrej" ghall-kaz in ezami jirrizulta ferm car li mal-mewt ta' ommu l-konvenut Vincent Scerri ma setax u ghadu ma jistax jitqies li huwa kerrej ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi u ghalhekk, kif gustament affermat mill-attrici, qed jiddetjeni l-fond 163, Zabbar Road, Paola, minghajr titolu.

Din il-konkluzzjoni ssib konferma f'diversi sentenzi pronuncjati mill-Qrati nostrali fosthom is-sentenza fl-ismijiet **Joseph Formosa et v. Maria Antoinette Cristina, Appell Civili Nru. 401/02** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-15 ta' Frar 2006, fejn dik il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet: *dik il-Qorti* [ossia il-Qorti ta' Prim' Istanza] *jidher li adottat ghall-kaz in ispecje d-definizzjoni li l-Kapitolu 69 jaghti lill-kelma "kerrej" fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni. Definizzjoni din li s-sentenza citatata mill-ewwel Qorti, ben familjari ghall-gudikant sedenti li f'dik il-kawza kien jippatrocina lill-attur, kienet qeghda hemm tikkontempla u tiddibatti. Il-kaz taht konsiderazzjoni kellu invece jigi ezaminat eskluzivament fil-parametri tal-Kapitolu 158 li hi l-ligi li tirregola din il-kwistjoni. Issa hu veru li d-definizzjoni tal-kelma "kerrej" taht dan l-ahhar imsemmi Kapitolu 158 hi konsimili ghat-tifsira moghtija mill-Kapitolu 69 lill-istess kelma fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni u fejn il-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel. B'danakollu hemm distinzjoni ben markata.*

[22] Sottolinear tal-Qorti.

Manifestament, jidher bil-wisq car illi l-ewwel Qorti injorat ghal kollox il-proviso ta' l-Artikou 2 tal-Kap. 158. Dan il-proviso jiddisponi illi mhux bizzejjed iz-zewg rekwiziti predetti biex il-membru tal-familja tal-kerrej jircievi l-protezzjoni akkordata mill-Kapitolu 158. Dan ghaliex biex l-ulied membri tal-familja jkunu tassew intitolati ghall-harsien tal-ligi minn talba ghall-izgumbrament, huma ma jridux ikunu mizzewga avolja jkunu qed joqghodu mal-kerrej fiz-zmien tal-mewt tieghu[23]*. Incidentalment, f'dan il-kuntest din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-hsieb tal-Qorti ta' l-Appell, kolleggjalment komposta, fil-kawza fl-ismijiet "Vincent Curmi noe v. Maria Carmela Galea et", 16 ta' Mejju 1990 fejn din irriteniet illi l-kliem "li ma jkunux mizzewga' jirreferu biss ghal hu jew oht il-kerrej u mhux ghat-tfal. Mir-redazzjoni tal-proviso, korrettament intiz, dawk il-kliem jinkludu bhala proposizzjoni cara tal-ligi lill-ulied ukoll. Din l-interpretazzjoni tal-Qorti jidher li tirrifletti l-intenzjoni tal-legislatur kif jirrizulta mid-diskussjoni ta' l-abbozz tal-ligi fil-Parlament. Il-Ministru Guze` Cassar li kien fl-1979 qed jippilota l-ligi jghid dan bi twegiba ghall-mistoqsija dwar x' jigri fil-kaz ta' xebba li tkun tghix ma' missierha u din tizzewweg:- "Jekk tizzewweg, naturalment, sakemm il-kera ghadu favur it-tenant, jigifieri fil-persuna tal-missier, jew inkella fil-persuna ta' ommha fl-armla, jew inkella hemm huha mhux mizzewweg jew inkella ohtha mhux mizzewga ... ... sakemm tibqa' l-kontinwazzjoni ta' tenant, skond id-definizzjoni l-gdida, hi tibqa' hemm. Pero` ma tistax tibqa' hemm hi fuq ir-raguni li meta xi darba kienet xebba din, u issa zzewget. Dak spicca, dik ma tigix ikkonsidrata. Mhix inkluza fil-kelma ta' "tenant", allura tispicca." (***Ir-Raba' Parlament – L-Ewwel Sessjoni – Seduta Nru. 300, 16 ta' Lulju 1979***). Naturalment, kif drabi ohra nghad, "ghalkemm id-dibattiti parlamentari jistghu joffru materjal ghall-valutazzjoni tal-kontenut tal-ligi, l-opinjonijiet individwali hemm moghtija ma jbiddlux il-volontà superjuri tal-Poter Legislattiv, kif espressa bil-kliem u bil-kostruzzjoni tal-ligi stess" (***Kollez. Vol. XLII P II p 835***, senjatament ***pagna 839***). Kif superjorment espress din il-volontà hi sew stabbilita mill-uzu tal-grammatika adoperata fil-proviso, permezz tal-*

[23] Sottolinear tal-Qorti.

punteggjatura fejn jokkorri, l-ghazla tal-plural u l-valur semantiku ta' l-uzu lingwistiku generali.

L-insenjament enuncjat fil-precitata sentenza **Formosa v. Cristina** kien già gie enuncjat f'sentenza precedenti wkoll moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri), ossia fis-sentenza fl-ismijiet **Carlo sive Charles Azzopardi et v. Mario Rodenas, Appell Civili Nru. 209/96**, deciza fis-17 ta' Frar 2003, fejn hemm gie puntwalizzat li: *l-kirja subentrata ghac-cens preezistenti ma ghandhiex, fl-ebda zmien, titqies assoggettata ghad-disposizzjonijiet tal-ligi specjali invokata mill-appellanti, u cjoe il-Kap 69. Dan ma huwa dezunt minn imkien mill-Kap 158 u mhux sewwa li wiehed jassumih xort'ohra meta "ir-ratio legis" wara l-introduzzjoni mill-legislatur tal-Kap 158 kien proprju dak li jirregolamenta l-kazijiet partikolari tal-kuntratti tal-enfitewsi u jikkreja hu l-kirja, u mhux bil-volonta' tal-partijiet, fil-parametri specjali ta' dan il-kap. U taht dan biss u mhux ukoll taht xi ligi ohra. Li kieku kien mod iehor ma kienx ikollu ghalfejn il-legislatur jintroduci tifsira gdida lil kelma "kerrej" minn dik stabbilita fil-Kap 69*[24]*. Tifsira din li hi wkoll allaccjata mal-fatt tar-residenza mal-kerrej fi zmien mewtu jew mewtha. Il-fatt li l-legislatur ghamel dan juri ghal kuntrarju li ried jiddistakka din il-ligi specjali (Kap 158) minn dik l-ohra (Kap 69). Huwa veru li l-intenzjoni tal-legislatur ghandha tirrizulta mil-ligi innifisha. B'danakollu kienet minn dejjem il-prattika tal-Qrati li jirricerkaw dawl mid-diskussjoni Parlamentari dwar l-abbozz tal-ligi. Fil-kors tad-dibattitu tal-Parlament, senjatament is-seduta Numru 299 tal-1 ta' Lulju 1979, il-Minsitru u kollega kompjant l-Avukat Guze` Cassar, li kien qed jippilota l-ligi, kien hekk irrileva:- "L-emenda li ghamilna ghad-definizzjoni ta' tenant, ta' kerrej. U jekk wiehed jinnota sew din ghamilniha apposta. Dik id-definizzjoni differenti li tajna lill-kelma "kerrej" hija restrittiva hafna aktar mid-definizzjoni li hemm fil-ligi l-ohra li tirregola l-kera. Ferm aktar restrittiva … … Ghax hafna jizzewwgu imorru hemmhekk u jibqghu hemmhekk … …. Jigifieri jkunu mizzewgin, anke tkun ghadha hajja ommhom jew*

[24] Sottolinear tal-Qorti.

inkella missierhom u jibqghu hemm. Illum hekk hi illum. Id-definizzjoni ta' "tenant" taht il-ligijiet l-ohra hekk hi … … Issa iddipartejna minn din. Jekk kemm il-darba fil-hin tal-mewt ta' missierha jekk ikun missierha t-tenant, jew inkella t'ommha jekk din tkun it-tenant, jekk tkun mhux mizzewga tidhol ukoll fid-dritt tat-"tenancy", u jekk mizzewga le… … Ahna dehrilna li f'din ghandha nibdew triq gdida, nibdew sistema gdida, li dan id-dritt nirrestringuh ukoll. Mill-banda l-ohra biex nibbilancjaw ghamilna d-definizzjoni ta' "kerrej" billi rrestringejna iktar milli hija fil-Ligi tal-Kera illum." Dan ghandu jibbasta biex juri minghajr ombra ta' dubju illi fl-1979 il-legislatur ried jisgancja ghal kollox in-normi tal-Kap 158 minn dawk tal-Kap 69.

Dan kollu rega' gie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Scicluna et v. Paul Caligari, Appell Civili Nru. 537/06**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Settembru 2007, fejn gie ulterjorment ippuntwalizzat li: *il-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, itenni favur id-disponibbilità libera tal-proprjetà. Il-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 tista' timponi kontra l-ezercizzju ta' dan id-dritt, ghandhom jinghataw zvog ristrett ossia ghal dak li jipprovdu espressament, u xejn aktar*[25]*. Qari tal-proviso in kwistjoni b'dan il-hsieb ghandu jwassal inezorabbilment ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti. Il-konvenut jissottometti wkoll li, f'kull kaz, hu m'ghandux jitqies bhala "mizzewwg" ghall-fini ta' dan il-proviso, u dan peress li hu separat de facto minn martu. Din il-Qorti ma taccettax dan l-argument. Anke ragel legalment separat minn martu jitqies li ghadu mizzewweg ghal kull fini u effetti tal-ligi, tant li jekk ikollu relazzjoni ma' mara ohra, jitqies xorta wahda hati ta' adulterju fil-konfront ta' martu, bil-konsegwenzi civili kollha li dan igib mieghu. Din il-Qorti tirrileva li fl-ewwel parti ta' l-imsemmi Artikolu 2, il-legislatur, konxju mill-problema li tista' tohloq is-*

[25] Sottolinear tal-Qorti.

separazzjoni bejn mizzewgin, irrefera espressament ghal armel jew armla separati minn zwieghom (u dan biex jeskludihom mill-protezzjoni li ried jaghti lill-armel jew armla tal-kerrej). Kieku l-legislatur, fil-proviso ghall-istess artikolu, ried jikkwalifika jew jaghti protezzjoni lill-koppji separati, kien zgur ma jonqosx li jaghmel dan. La darba l-legislatur ma dehrlux li jikkwalifika l-istat ta' zwieg ghall-fini ta' dan il-proviso, mhux lecitu ghall-din il-Qorti li taghmel hi l-miltluba kwalifikazzjoni[26].

Ghaldaqstant jigi ribadit li l-konvenut Vincent Scerri, ghad illi iben Mary Scerri u kien jghix maghha fi zmien mewtha, ma jikkwalifikax bhala inkwilin/kerrej ghall-finijiet tal-Ligi stante li mizzewweg, ghad illi separat, u ghalhekk in kwantu qed jokkupa l-fond 163, Zabbar Road, Paola, minghajr titolu ghandu jizgombra mill-imsemmi fond u jhallih liberu u vojt favur l-attrici.

Ghal kull buon fini jigi osservat li ghalkemm il-hlasijiet lill-attrici tul is-snin saru f'isem V. Scerri – presumibilment il-konvenut – l-istess attrici qatt ma rrikonoxxietu bhala inkwilin stante li r-ricevuti kienu jinhargu f'isem Mary Scerri – Dok. "AB4" a fol.109 sa' 115 tal-process u Dok. "AB6" a fol. 127 sa' 131 tal-process – u l-istess konvenut iddikjara li *l-kuntratt tac-cens ghal sbatax-il sena ghall-estensjoni baqa' ma sar qatt. Il-mama tieghi xorta baqghet thallas il-kera lill-attrici u dik kienet taccettaha. Kont hadt parir ukoll f'dan ir-rigward u kont gejt infurmat illi wara sena dak il-fond jaqa' b'kera. Meta mietet il-mama jien bqajt hemmhekk u ghalkemm kont noffri l-kera lill-attrici, din dejjem irrifjutata*[27].

In kwantu rigwarda l-posizzjoni tal-konvenuta Mary Sevata, jigi osservat li hi wkoll ma ghandha l-ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk ma tista' tivvanta ebda pretensjonijiet fuqu. B'hekk bhall-konvenut Vincent Scerri ghandha tizgombra mill-fond 163, Zabbar Road, Paola – jekk bhala fatt ghadha qed tokkupah u tippretendi xi

[26] Sottolinear tal-Qorti.
[27] Xhieda tal-konvenut moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Dicembru 2010, fol. 179 u 180 tal-process.

drittijiet fuqu, haga din li ma – u thallih liberu u vojt favur l-attrici.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti Vincent Scerri u Mary Sevasta u tilqa' l-attrici attrici u tiddikjara li l-konvenuti Vincenti Scerri u Mary Sevasta qed jokkupaw il-fond 163, Zabbar Road, Paola, minghajr titolu validu u konsegwentement tikkundannhom sabiex fi zmien erba' (4) xhur millum, jizgombraw mill-imsemmi fond u jhalluh liberu u vojt favur l-attrici.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti Vincent Scerri u Mary Sevasta solidalment bejniethom.

< Sentenza Finali >

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