MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 1300/2007/1

Victor Bonavia f'isem is-socjetajiet Bonavia Properties Limited u Bullet Co. Ltd

v.

Roderick Fenech u Claudette Fenech

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta` attrici pprezentat fit-12 ta' Dicembru tal-2007, li jaqra hekk:

"(1) Illi s-socjetajiet rikorrenti huma komproprjetarji tar-raba mgharuf bhala "Tat-Taxis" fl-inhawi ta' San Pawl il-Bahar.

“(2) Illi l-esponenti kienu jikru dan ir-raba lill-Carmela Fenech bil-qbiela ta’ ghaxar liri u sebgha u tletin centezmi (Lm10.37) fis-sena pagabbli fil-hamsa u ghoxrin (25) ta’ Novembru ta’ kull sena.

“(3) Illi l-imsemmija Carmela Fenech mietet fil-hdax (11) ta’ Ottubru 2006 u illum l-intimati qeghdin jokkupaw dan ir-raba minghajr titolu validu fil-ligi billi bhala eredi ma humiex protetti ghat-tenur tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“(4) Illi ghalkemm gew interpellati biex jirrilaxjaw il-pusses ta’ dan ir-raba favur ir-rikorrenti huma irrifjutaw.

“Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din il-Qorti:

“(1) Tiddikjara illi l-intimati qeghdin jokkupaw ir-raba fuq imsemmi minghajr titolu validu fil-ligi.

“(2) Illi konsegwentement din il-Qorti tikkundannhom jizgumbraw mir-raba fuq imsemmi f’perjodu qasir u perentorju li jigi lilhom stabbilit.

“Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma ingunti ghas-subizjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

“1. Illi qabel xejn ir-rikorrenti ghandhom jaghmlu prova illi huma sidien rar-raba de quo;

“2. Illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati stante illi l-esponenti ghandhom titolu validu fil-ligi tal-kirja dwar ir-raba de quo.

“B’rizerva ta’ eccezzjonijiet ohra.”

Rat is-sentenza li tat il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta’ Frar 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

"… … wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-atturi: tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu r-raba' magħruf bħala *tat-Taxis* fl-inħawi ta' San Pawl il-Baħar mingħajr titolu li jiswa fil-liġi u tikkundannahom jiżgumbraw mir-raba' fi żmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir finali.

"Billi l-kawża, meta saret, kienet intempestiva, huwa xieraq illi l-atturi jħallsu sehem mill-ispejjeż. Il-qorti għalhekk tordna illi l-ispejjeż jinqasmu hekk: sehem minn tmienja ($^{1}/_{8}$) jħallsuh l-atturi u seba' ishma minn tmienja ($^{7}/_{8}$) jħallsuhom il-konvenuti."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"6. Biex jagħmlu l-prova tal-proprjetà kif trid l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, l-atturi ippreżentaw il-kuntratti li bihom kisbu r-raba' mingħand is-sidien preċedenti. Minkejja l-eċċezzjoni, jidher illi l-konvenuti stess għarfu lill-atturi bħala sidien meta, biċ-ċedola ta' depożitu numru 280/2008 fl-ismijiet Claudette Fenech *et versus Bonavia Properties Limited et* li biha fl-10 ta' Diċembru tal-2008 iddepożitaw il-qbiela wara li din ġiet rifjutata mill-atturi, qalu illi "l-proprjetà għaddiet mingħand [is-sidien ta' qabel] għal għand l-intimati", l-atturi tallum.

"7. Billi l-konvenuti stess għarfu t-titolu ta' proprjetà tal-atturi fuq ir-raba', l-ewwel eċċezzjoni ma tistax tintlaqa' u hija miċħuda.

"8. Issa li hu magħruf it-titolu tal-atturi, jaqa' fuq il-konvenuti l-oneru tal-prova illi għandhom it-titolu ta' kiri minnhom vantat fit-tieni eċċezzjoni. Dan fittxew li jagħmluh billi ippreżentaw riċevuta ta' qbiela għal erba' snin mis-26 ta' Novembru 2004 sas-26 ta' Novembru 2008 maħruġa fid-29 t'Awissu 2005 mis-sidien ta' qabel favur Carmela Fenech, u kopja ta' dak li jgħidu li huwa l-aħħar testment ta' Carmela Fenech, magħmul fis-16 ta' Marzu 2001 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, li bih it-testatriċi ħatret lill-konvenuti bħala werrieta tagħha f'ishma ndaqs bejniethom.

“9. L-atturi ma humiex qegħdin jikkontestaw illi l-konvenuti huma l-werrieta ta’ Carmela Fenech, u li għalhekk wirtu mingħandha ż-żmien li kien għad fadal mill-kirja, sas-26 ta’ Novembru 2008. Jidher, għalhekk, illi l-kawża tallum, li nfetħet fit-12 ta’ Diċembru 2007, kienet intempestiva. Illum, iżda, iż-żmien tal-kirja għalaq u l-kwistjoni għalhekk hija jekk, wara li ntemm dak iż-żmien, il-konvenuti għandhomx il-jedd li jġeddu l-kirja.

“10. Dan il-jedd ta’ tiġdid tal-kirja jingħata taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 lill-“kerrej”. Għall-għanijiet ta’ dik il-liġi, it-tifsira ta’ kerrej mogħtija fl-art. 2 hija din:

““kerrej” tinkludi kull membru tal-familja li jkun ċessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bħal dak, tinkludi f’ordni ta’ preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-aħħar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien igħix mal-kerrej jew kien qed jaħdem ir-raba’ miegħu jew għalih jew ikun il-werriet tal-kerrej.”

“11. Il-konvenuti jgħidu li huma werrieta. Il-werriet tal-kerrej jitqies ukoll kerrej jekk, barra milli jkun werriet – bħal ma huma l-atturi – ikun ukoll “membru tal-familja”. It-tifsira ta’ “membru tal-familja” nsibuha wkoll fl-art. 2:

““membru tal-familja” tfisser axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, raġel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma terġax tiżżewweġ, tal-kerrej.”

“12. Fit-testment tagħha Carmela Fenech tgħid illi l-konvenuti huma neputijiet tagħha, *i.e.* ulied ħuha jew oħtha, u għalhekk ma humiex “dixxendenti lineari” tagħha iżda fil-linja kollaterali. Għalhekk il-konvenuti ma jistgħux jitqiesu membri tal-familja ta’ Carmela Fenech u, minħabba f’hekk, lanqas ma jistgħu jitqiesu kerrejja għall-għanijiet tal-Kap. 199.

“13. Il-konvenuti iżda igħidu illi saru kerrejja għax wirtu l-kera wara l-mewt ta’ Carmela Fenech fil-11 ta’ Ottubru tal-2006 u, billi din kellha l-kera mħallas sas-26 ta’

Novembru tal-2008, huma kienu l-kerrejja bejn il-11 ta' Ottubru tal-2006 u s-26 ta' Novembru tal-2008. Dan, igħidu l-konvenuti, jagħtihom ukoll il-jedd li jġeddu l-kiri.

"14. Ma huwiex kontestat li l-konvenuti wirtu l-kirja, u għalhekk saru "kerrejja" għall-għanijiet tal-liġi ċivili ġenerali, u ma setax ikun kontestat il-jedd tagħhom li jżommu r-raba' sa ma jintemm iż-żmien tal-kiri. Il-kwistjoni, iżda, ma hijiex dik: il-kwistjoni hija jekk, meta jintemm dak iż-żmien, setgħux iġeddu l-kiri. Dak il-jedd jingħata lill-"kerrej" fit-tifsira speċjali ta' dik il-kelma għall-għanijiet tal-liġi speċjali, u ġà rajna illi l-konvenuti ma humiex kerrejja fit-tifsira mogħtija lil dik il-kelma għall-għanijiet tal-Kap. 199.

"15. Li kieku, kif igħidu l-konvenuti, saru kerrejja għall-għanijiet tal-liġi speċjali għax wirtu ż-żmien li kien fadal mill-kirja favur l-awtriċi tagħhom, ukoll bla ma huma membri tal-familja, mela d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 dwar il-wirt tal-kirja jkunu jgħoddu biss meta l-kerrej imut dak il-jum stess meta tinzerta tintemm il-kirja. Din l-interpretazzjoni hija assurda u żgur ma kinitx l-intenzjoni tal-leġislatur.

"16. Billi għalhekk il-konvenuti ma humiex kerrejja għall-għanijiet tal-Kap. 199, it-tieni eċċezzjoni tagħhom ukoll hija miċħuda."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

"… … tirrevoka s-sentenza tal-11 ta' Frar 2010 fil-kawza fl-ismijiet premessi u tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati appellanti u tichad it-talbiet tas-socjetajiet appellati; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjetajiet appellati."

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, issottomettiet illi l-appell tal-konvenuti ghandu jigi respint, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi din hi kawza li fiha s-socjeta` attrici qed titlob l-izgumbrament tal-konvenuti minn ghalqa, proprjeta` tas-socjeta` attrici, fl-inhawi ta' San Pawl il-Bahar, li kienet tikri lil Carmela Fenech bi qbiela ta' ghaxar Liri u sebgha u tletin centezmi (Lm10.37) fis-sena. Jirrizulta li l-konvenuti huma n-neputijiet tal-inkwilina, u la darba ma jikwalifikawx bhala "kerrejja" skont id-definizzjoni ta' "kerrej" fl-Artikolu 2 tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta), l-ewwel Qorti ddecidiet li l-konvenuti ma ghandhom ebda titolu li jibqghu in okkupazzjoni tal-fond, u ordnat l-izgumbrament taghhom.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza, u jissottomettu illi la darba huma werrieta ta' Carmela Fenech, wirtu l-qbiela u la kienu kerrejja skont id-dispozizzjonijiet tal-ligi civili, talba ghall-izgumbrament kellha ssir quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba, u mhux quddiem il-qrati ordinarji.

Din il-Qorti tqis dan l-appell bhala wiehed frivolu u vessattorju, u intiz biss biex itawwal iz-zmien ta' meta l-konvenuti jridu jivvakaw mill-art inkwistjoni. Il-kwistjoni imqajma issa mill-appellanti ilha li giet dibattuta u deciza mill-qrati taghna. Gia` din il-Qorti fil-kawza **Cutajar v. Quirolo** deciza fl-1 ta' Dicembru 1961, kienet osservat illi skont il-ligi ordinarja, i.e. skont il-Kodici Civili, il-kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt tal-kerrej jew tas-sid, imma jkompli miexi fil-werrieta ghaz-zmien li jkun baqa' mil-lokazzjoni korrenti meta jmut il-kerrej jew is-sid. Meta jispicca dak iz-zmien tal-kiri, sew jekk espressament miftiehem fil-kuntratt sew jekk kien prezunt mil-ligi, is-sid ghandu dritt assolut li jiehu lura l-fond, *ipso jure* jew billi jaghti avviz jew sensja lill-inkwilin, skont il-kaz.

Il-ligi specjali tal-kera, kompliet tghid din il-Qorti, illimitat dan id-dritt tal-lokatur, u ntroduciet id-dritt tal-kerrej ghar-rilokazzjoni wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri. Il-ligi specjali

testendi dan id-dritt ghar-rilokazzjoni anki ghal persuni ohra wara l-mewt tal-kerrej, imma din il-protezzjoni ma ghandux dritt ghaliha l-werriet tal-kerrej semplicement ghaliex werriet. Il-werriet barrani ma jidholx fid-definizzjoni li l-ligi specjali taghti lill-kelma ‘kerrej’, u fil-konfront tieghu d-drittijiet u l-obbligi tal-lokatur ghar-rigward tal-kiri li qabel kellha l-awtrici tal-konvenuti huma regolabbli biss, fin-nuqqas ta’ konvenzjoni, mill-Kodici Civili.

Il-konvenuti, f’dan il-kaz, jitqiesu bhala ‘werrieta barranija’, peress illi ma jikwalifikawx bhala ‘membru tal-familja’ skont id-definizzjoni tal-istess li nsibuha wkoll fl-Artikolu 2 tal-istess Kap. 199. Id-definizzjoni ta’ ‘membru tal-familja’ hija wahda eskluziva, ghax tghid xi tfisser li tkun membru. La darba il-konvenuti mhumiex membri tal-familja tal-inkwilina skont il-ligi, huma jirtu l-kirja, pero`, ma jkollhomx dritt ghar-rilokazzjoni li hi riservata ghal dawk il-persuni li jidhlu fid-definizzjoni ta’ kerrej. Il-ligi, hu veru, tghid li kerrej “tinkludi” kull membru tal-familja li jissodisfa certi kriterji, pero`, ma taghmilhiex biex tinkludi kull werriet, tant hu hekk li d-definizzjoni stess tghid kif u meta werriet jitqies kerrej. Il-ligi tipprovdi li l-kelma ‘kerrej’ tirreferi ghal-persuna li maghha gie miftiehem kuntratt ta’ lokazzjoni, u tinkludi wkoll cessjonarji tal-kirja, legatorju tal-inkwilin, min kien jghix mal-kerrej u l-werrieta, basta, f’kull kaz, li jkunu membri tal-familja fis-sens tal-ligi.

Dan l-ezami, cioe`, jekk il-konvenuti jikwalifikawx bhala kerrejja fis-sens tal-ligi, tista’ u ghandha taghmlu l-qorti ordinarja. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza **Zahra v. Bugeja** deciza fit-18 ta’ Mejju 2005 osservat illi:

“In linea ta’ principju generali huwa ormai assodat illi ghall-ezami tal-kwestjoni jekk il-konvenut ghandux titolu jew le l-kompetenza tispetta lill-Qorti ordinarja (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 811**). Jekk imbaghad din il-Qorti fuq il-fatti akkwiziti ssib li l-konvenut ghandu titolu u li dan huwa wiehed ta’ lokazzjoni jiddependi mic-cirkostanzi tal-kaz partikolari u tal-ligi applikabbli jekk dik l-istess Qorti ghandhiex tissokta bil-gurisdizzjoni taghha jew tiddikjara l-inkompetenza taghha in kwantu l-materja, fil-parametri

dejjem tal-ligi partikolari, tkun tesorbita mill-isfera tal-gurisdizzjoni taghha;

“Jitnissel mill-konsiderazzjoni appena esposta illi mhux bilfors, una volta jigi determinat li jezisti titolu ta’ kera, allura l-qorti ta’ gurisdizzjoni ordinarja titlef il-kompetenza taghha. Jidher difatti li huwa pacifiku illi “jekk ghad-determinazzjoni tal-kwestjoni quddiem qorti ta’ gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwestjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta’ dik il-kwestjoni incidentali” - “**Peter Sammut Briffa *et* -vs- Maria Dolores Zammit *et***”, Appell, Sede Inferjuri, 17 ta’ Ottubru 2002; “**Joseph Gauci -vs- Catherine Kerkoub**”, Appell, Sede Inferjuri, 20 ta’ Ottubru 2003;

“Hekk, *ad exemplum*, il-Qorti ordinarja hi fakoltizzata wkoll li tinvestiga u tiddirimi l-punt jekk il-konvenut huwiex verament “kerrej” entro d-definizzjoni ta’ l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69, meta tinsorgi kontestazzjoni tat-titolu ghal-lokazzjoni wara l-mewt ta’ l-inkwilin originarju. Hekk ukoll fil-limiti tal-kompetenza taghha qorti nferjuri hi hielsa li tissindika l-validita` ta’ kuntratt ta’ kera biex tara jekk kirja li tkun saret minn min kellu titolu rizolubbli, inghatatx taht il-“kondizzjonijiet gusti” li jsemmi l-Artikolu 1530, Kodici Civili, jew biex tara jekk jikkonkorrux ragunijiet ta’ vjolazzjoni tal-kirja li jiggustifikaw ir-rizoluzzjoni taghha.”

Mill-premess jirrizulta car li d-decizjoni tal-ewwel Qorti hija korretta u konformi mal-principji ta’ dritt li ilhom jigu applikati f’kazijiet ta’ din in-natura. Ma tressaq ebda argument gdid li seta’ jwassal lil din il-Qorti tirrevedi l-posizzjoni ormaj stabbilita mill-gurisprudenza. Dan ghandu jwassal ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 229(9) tal-Kodici ta’ Orginazzazzjoni u Procedura Civili fil-konfront tal-appellanti, u wara li tqis l-appell frivolu u vessatorju, tikkundanna lill-istess appellanti ghall-hlas ta’ spejjez doppji u sabiex ihallsu in solidum is-somma ta’ elf Euro (€1,000) bhala penali.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma *in toto* s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jithallsu kif stabbiliet l-ewwel Qorti, filwaqt li dawk marbuta ma' din it-tieni istanza jithallsu mill-konvenuti appellanti in solidum u peress li tqis l-appell frivolu u vessatorju, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 229 (9) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, tikkundanna lill-istess konvenuti appellanti in solidum ghall-hlas ta' spejjez doppji u li jhallsu wkoll is-somma ta' elf Euro (€1,000) bhala penali.

< Sentenza Finali >

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