MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI)
MALTA

ONOR. IMHALLEF
CARUANA DEMAJO GIANNINO

Seduta ta' 17 ta' Ottubru, 2002

Appell Civili Numru. 231/1999/1

Peter Sammut Briffa, Louise Camilleri personalment kif ukoll g]an-nom ta' l-assenti Bernardette Sammut Briffa u Emily Tufigno, u g]al kull interess illi jista' jkollhom James Camilleri u Austin Tufigno
versus
Maria Dolores Zammit u Mario Zammit

Dan huwa appell minn sentenza li ca]det talba ta' l-atturi-appellanti g]all-i\gumbrament tal-konvenuti-appellati minn g]alqa ta' l-atturi-appellanti billi l-ewwel qorti kienet sabet illi l-konvenuti-appellati g]andhom titolu ta' kiri.
L-g]alqa illi dwarha saret il-kaw\a kienet mikrija lil `ertu Angelo Bonnici,]u l-konvenuta-appellata Maria Dolores Zammit, li kien g]a\eb. Zammit kienet ukoll ta]dem ir-raba' flimkien ma' Angelo Bonnici u kienet toqg]od ma' Bonnici sa ma dan miet fl-1 ta' Frar 1997. Hija wkoll wa]da mill-werrieta tieg]u.
Billi dehrilhom illi l-konvenuti-appellati ma kellhomx titolu biex ikomplu j\ommu l-g]alqa, l-atturi-appellanti talbu l-

i\gumbrament tag]hom. Il-konvenuti-appellati ressqu l-e``ezzjoni illi g]andhom titolu ta’ kiri bis-sa]]a tad-dispo\izzjonijiet ta’ l-Att dwar it-Ti[did tal-Kiri ta’ Raba [Kap. 199] u illi, ladarba l-qorti ssib illi hemm dak it-titolu, ma tibqax aktar kompetenti biex tkompli tisma’ l-ka\. B’sentenza mog]tija fit-13 ta’ Lulju 2001, l-ewwel qorti, wara li qalet illi l-konvenuta-appellata g]andha titqies b]ala kerrej tar-raba’ meritu tal-kaw\a, idde`idiet illi “mhix kompetenti li tie]u konjizzjoni tat-talba attri`i u tastjeni milli tie]u konjizzjoni ulterjuri tal-kaw\a”.

L-atturi-appellanti b’rikors tal-31 ta’ Lulju 2001 appellaw minn din is-sentenza u l-aggravju tag]hom hu illi interpretazzjoni tajba tal-kelma “kerrej” skond l-art. 2 tal-Kap. 199 kellha twassal lill-ewwel qorti biex tg]id illi l-konvenuta-appellata ma tistax titqies kerrej tar-raba’ meritu tal-kaw\a.

Fl-art. 2 tal-Kap. 199 il-kelma “kerrej” hija mfissra hekk:

"kerrej" tinkludi kull membru tal-familja li jkun `essjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru b]al dak, tinkludi f’ordni ta’ preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-a]]ar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jg]ix mal-kerrej jew kien qed ja]dem ir-raba’ mieg]u jew g]alih jew ikun il-werriet tal-kerrej;

Il-kwalifiki li trid il-li[i biex xi]add jitqies “kerrej” wara l-mewt ta’ l-ewwel kerrej— *viz.* (i) li jkun `essjonarju tal-kirja, jew (ii) li jkun legatarju tal-kirja jew (iii) li, matul l-a]]ar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jg]ix mal-kerrej jew (iv) kien qed ja]dem ir-raba’ mieg]u jew g]alih jew (v) ikun il-werriet tal-kerrej — huma kollha b’\jieda mar-rekwi\it ewlieni illi jkun “membru tal-familja”.

Jidher illi l-ewwel qorti qieset lill-konvenuta-appellata b]ala kerrej g]ax qisitha “membru tal-familja” illi “kien jg]ix mal-kerrej jew kien qed ja]dem ir-raba’ mieg]u jew g]alih jew ikun il-werriet tal-kerrej”. It-tifsira mog]tija mil-li[i lil “membru tal-familja” hija din:

"membru tal-familja" tfisser axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ra[el tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma ter[ax ti\\ewwe[, tal-kerrej;

Billi l-konvenuta-appellata kienet o]t il-kerrej, ig]idu l-atturi-appellanti, ma titqiesx “membru tal-familja” skond it-tifsira mog]tija mil-li[i.

Fit-twe[iba tag]hom il-konvenuti-appellati wie[bu illi, kif ig]id l-art. 1572 tal-Kodi`i ~ivili, il-kuntratt ta' kiri ma jin]allx bil-mewt tal-kerrej. Biex jin]all il-kiri kellu jing]ata *congedo* u, fil-ka\ tallum, dan il-*congedo* ma ng]atax. Huma jistrie]u fuq dak li qalet il-Qorti tal-Ma[istrati f'sentenza mog]tija fit-2 t'Ottubru 1997 *in re* **Elsa Camilleri *et versus* Joseph Briffa**:

… … … fejn hemm werriet ma hemm xejn *ipso facto*. Irid jing]ata *congedo*; trid ti[i terminata l-kirja mis-sid u fil-ka\ ta' werriet li jkun jidhirlu li g]andu titolu validu, allura g]all-e\ami ta' dan il-punt ikun jispetta lit-tribunal spe`jali biex jiddelibera u jidde`iedi dwaru u mhux il-qrati ordinarji.

Huwa minnu illi kiri ma jintemmx bil-mewt tal-kerrej; kull ma jfisser dan hu illi l-werriet ikun jista' jkompli l-kiri g]a\-\mien li jkun fadal. Il-]tie[a tal-*congedo* ma to]ro[x mill-fatt illi jkun miet il-kerrej u jkun da]al il-werriet floku, i\da to]ro[mill-fatt illi l-kiri jkun g]al \mien pre\unt billi \-\mien ma jkunx miftiehem espressament[1]. Dan i\da jg]odd biss g]all-kiri ta' bini; dwar kiri ta' raba' l-art. 1567 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

1567. Il-kiri ta' raba' jew ta']wejje[mobbli jispi``a wkoll *ipso jure* bl-eg]luq ta\-\mien, g]alkemm dan i\-\mien ikun pre\unt kif jing]ad fl-artikolu 1532.

Fil-ka\ tallum, g]alhekk, ma kien me]tie[ebda *congedo*.

Il-kwistjoni issa hi jekk sid il-kera setax ma j[eddidx il-kiri jew jekk biex jag]mel hekk kienx je]tie[il-permess tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' skond l-art. 4 tal-Kap. 199.

Din il-qorti ma taqbilx illi l-qrati ta' [urisdizzjoni ordinarja ma g]andhomx il-kompetenza biex jaqtg]u din il-kwistjoni g]ax hija m]ollija fil-kompetenza tat-tribunal spe`jali. It-tribunal spe`jali g]andu kompetenza limitata: g]andu biss is-setg]a li jara g]andux jag]ti permess lil sid il-kera ta' raba' li jrid jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew irid illi ma j[eddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm. Dan ma jfissirx illi kull meta tissemma l-kelma "kera" l-qrati ta' [urisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk g]ad-determinazzjoni ta' kwistjoni quddiem qorti ta' [urisdizzjoni ordinarja ikun me]tie[illi qabel xejn ting]ata twe[iba g]all-kwistjoni in`identali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti

[1] Art. 1568, Kod. ~iv.

g]andha wkoll is-setg]a li taqta' dik il-kwistjoni in`identali. Din il-qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-li[i spe`jali tal-kera jista' jag]tiha biss it-tribunal spe`jali mwaqqaf ta]t dik il-li[i; is-setg]a tal-qorti ta' [urisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma j[eddidx il-kiri favur "kerrej" meta jintemm.

Dwar dan, din il-qorti taqbel mas-sentenza `itata mill-konvenuti-appellati stess *in re* **Salvatore d'Amato *versus* Giuseppe Ciantar *et*** mog]tija fl-14 t'Awissu 1958:

… … … il-konvenut, g]alkemm eredi, hu barrani g]all-mejjet, u l-li[i tal-kera ma kinitx *pro tanto* applikabbli g]alih; il-po\izzjoni tieg]u g]ar-rigward tar-rilokazzjoni tal-fond, meta [ie biex jag]laq i\-\mien korrenti meta miet l-awtur tieg]u, kienet regolata biss mill-Kodi`i ~ivili, u g]alhekk is-sid seta' g]al dak i\-\mien, ming]ajr permess tal-Bord tal-Kera, jimpedixxi r-rilokazzjoni billi jag]tih avvi\ kif trid il-li[i.

It-twe[iba g]all-kwistjoni in`identali, *i.e.* jekk il-konvenuta-appellata hijiex "kerrej" kif tifhem dik il-kelma l-li[i spe`jali, hija le g]ax, ladarba l-konvenuta-appellata ma hix "membru tal-familja" tal-kerrej kif tifhem dawk il-kliem il-li[i, mela ma tistax titqies kerrej u ma g]andhiex il-protezzjoni tal-li[i.

Il-konvenuti-appellati i\da qeg]din jistrie]u fuq argument mag]mul mill-Qorti ta' l-Appell f'sentenza msemmija fuq, mog]tija fl-14 t'Awissu 1958 *in re* **Salvatore d'Amato *versus* Giuseppe Ciantar *et***. Dik is-sentenza, wara s-silta mi[juba fuq, kompliet hekk:

Jekk dan ma sarx [*i.e.* jekk ma ng]atax *congedo*] u dak il-werriet baqa' fil-godiment tal-fond, issir favur tieg]u r-rilokazzjoni li to]loq bejnu u bejn is-sid rapport dirett ta' inkwilinat *iure proprio*, li jid]ol b]ala tali ta]t il-protezzjoni tal-li[i tal-kera. Il-*congedo* mag]mul wara l-ewwel rilokazzjoni li rrendiet lill-werriet inkwilin, u kwindi protett mil-li[i, hu inutli.

Rajna illi fil-ka\ tallum *congedo* ma kienx me]tie[u g]alhekk il-kiri kien jintemm *ipso iure* ukoll fil-ka\ ta' \mien pre\unt. Angelo Bonnici miet fl-1 ta' Frar 1997 u g]alhekk il-kiri ntemm *ipso iure* fil-15 t'Awissu 1997. Fil-fatt, i\da, ir-rilokazzjoni jew ti[did ta`itu tal-kiri ma jse]]x fil-ka\ijiet fejn ikun me]tie[*congedo* u dan ma jing]atax, g]ax f'dak il-ka\ mhux ti[did tal-kiri jkun hemm i\da kontinwazzjoni ta' l-

istess kirja. Rilokazzjoni sse]] meta wara li jag]laq i\-\mien tal-kiri l-kerrej jit]alla jgawdi l-fond, skond l-art. 1536 tal-Kodi`i ~ivili:

1536. Jekk, meta jag]laq i\-\mien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u ji[i m]olli fit-tgawdija tal-]a[a mikrija lilu, jing]add li l-kiri [ie m[edded ta]t l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, g]al \mien meqjus kif jing]ad fl-artikolu 1532, minbarra g]al dak li hu raba', illi l-kiri tieg]u jing]add im[edded g]a\-\mien li hu me]tie[g]all-[abra tal-frottijiet ta' sena:

I\da, jekk il-kera jit]allas b'rati, il-kiri,]lief fil-ka\ ta' raba', jing]add im[edded g]a\-\mien tal-]las ta' rata wa]da.

Rajna illi l-kiri ntemm *ipso iure* fil-15 t'Awissu 1997; l-ewwel darba illi l-atturi-appellanti sej]u lill-konvenuti biex ji\gumbraw mir-raba' kien b'ittra ta' l-1 ta' {unju 1998. Dan ifisser illi se]]et rilokazzjoni li tat lil-konvenuti-appellati titolu m]ares ta]t il-li[i spe`jali g]ar-ra[uni mfissra fit-tieni silta mi[juba fuq tas-sentenza ta' l-14 t'Awissu 1958?

Rajna illi l-art. 1536 jo]loq ti[did ta`itu tal-kiri, jew rilokazzjoni, favur "kerrej [li] jibqa' u ji[i m]olli fit-tgawdija tal-]a[a mikrija lilu". Fi kliem ie]or, ir-rilokazzjoni sse]] favur "kerrej", mhux favur min ma hux kerrej; i[[edded kiri favur kerrej u mhux to]loq kiri [did favur min ma hux kerrej.

Fil-ka\ tallum li rridu naraw ma hux jekk il-konvenuta-appellata hijiex kerrej g]all-g]anijiet tal-li[i `ivili — ma hux kontestat li meta wirtet lil Angelo Bonnici wirtet il-jeddijiet kollha fil-patrimonju tieg]u, fosthom il-jedd ta' kerrej — i\da jekk hijiex "kerrej" g]all-g]anijiet spe`jali tal-Kap. 199.

Rajna illi l-konvenuta-appellata ma hijiex "kerrej" g]all-g]anijiet tal-Kap. 199 g]ax ma hix "membru tal-familja"; mela la ma hix kerrej ma tistax isse]] rilokazzjoni favur tag]ha.

G]al din ir-ra[uni, il-qorti ma taqbilx illi bil-mekkani\mu ta' rilokazzjoni jin]oloq kiri m]ares ta]t il-li[i spe`jali favur min ma hux kerrej skond dik l-istess li[i spe`jali.

Billi g]alhekk din il-qorti taqbel ma' l-atturi-appellanti illi l-konvenuti-appellati ma g]andhomx titolu ta' kiri, qieg]da tilqa' l-appell, t]assar is-sentenza tat-13 ta' Lulju 2001, u tikkundanna lill-konvenuti-appellati fi \mien xahrejn millum ji\gumbraw mill-g]alqa mag]rufa b]ala *ta' Rieghi* fi sqaq ming]ajr isem li jag]ti g]al Triq Garnaw, Santa Lu`ija.

L-ispejje\ ta\-\ew[istanzi g]andhom i]allsuhom il-konvenuti-appellati.

Giannino Caruana Demajo | Connie Micallef
Im]allef | Dep. Re[.