MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 24/1993/2

Doris Attard

vs

Andrew sive Henry Azzopardi

Il-Qorti,

Fis-26 ta' Settembru 2000 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalet li;

1. hija tikri lill-intimat il-fond urban bl-isem 'Sky' numru 136, Triq Sant'Antnin, Bugibba, San Pawl il-Bahar, bil-kera ta' mitt lira Maltija (Lm100) fis-sena;

2. il-fond huwa dekontrollat kif jirrizulta mill-anness certifikat (Dok. DA1);

3. il-fond huwa mikri ghal skop ta' villeggatura;

4. l-intimat naqas milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja billi qabad u biddel id-destinazzjoni tal-fond u qed juzah bhala r-residenza ordinarja tieghu u dan minghajr il-kunsens taghha.

Talbet li tigi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond u jigi prefiss terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament ta' l-intimat; bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimat li qal li;

1. in linea preliminari, bir-rikors kif dedott dan il-Bord huwa inkompetenti li jiehu konjizzjoni tal-kaz.

2. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi l-fond de quo huwa r-residenza ordinarja ta' l-esponent u l-allegazzjonijiet imsemmija fir-rikors promotorju mhuwiex minnhom u ghalhekk l-istess rikors ghandu jkun michud bl-ispejjez.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema' x-xhieda bil-gurament, ra d-dokumenti esebiti, ra l-atti tal-kawza fl-ismijiet premessi deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Dicembru 1992 kif mitlub mill-partijiet (avviz 286/91), ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-31 ta' Mejju 2000.

Ikkunsidra,

1. Illi b'sentenza moghtija mill-Bord (diversament presedut) giet michuda l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat fil-31 ta' Mejju 1994. Din is-sentenza giet konfermata fit-28 ta' Mejju 1997 mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell.

2. Illi fid-29 ta' April 1998 l-intimat eccepixxa ir-res judicata wara l-imsemmija sentenza tal-11 ta' Dicembru 1992 (App. Sede Inferjuri). Din l-eccezzjoni giet michuda mill-Bord (diversament presedut) fit-18 ta' Novembru 1998.

3. Illi mill-atti jirrizulta li fil-11 ta' Marzu 1991 r-rikorrenti kienet ghamlet talba kontra l-intimat quddiem il-Qorti tal-Magistrati biex hu jizgombra mill-fond in kwistjoni li hija allegat li kien qed jokkupa minghajr titolu validu fil-ligi, stante li l-istess dar hi dekontrollata. Is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati tal-11 ta' Mejju 1992 li giet konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) bis-sentenza taghha tal-11 ta' Dicembru 1992, kienet fis-sens li rrizulta li l-konvenut, f'dan ir-rikors, l-intimat, kien kera l-fond originarjament ghal skopijiet ta' villeggjatura, u hekk baqa' ghal hafna snin, li pero' ghal habta ta' l-1988 huwa mar joqghod fil-fond personalment u ha mieghu lil martu u xi whud minn uliedu. L-ewwel Qorti kienet iddecidiet li l-konvenut kien igawdi l-protezzjoni ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158 billi huwa kien qed jokkupa l-fond in kwistjoni bhala r-residenza ordinarja tieghu. Peress li l-kawzali ta' l-attrici kienet li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond minghajr titolu, ghaliex kienet allegat li l-konvenut kien inghata kongedo validament minn dar dekontrollata, u billi ghalhekk huwa kellu titolu li johrog mill-ligi, l-kawzali rrizultat insostenibbli. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ghamlitha cara li hija kienet taqbel perfettament ma' dak li kkostatat u ddecidiet l-ewwel Qorti u cioe' li l-konvenut qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u ghalhekk huwa protett mill-Kap 158. Wara sar dan ir-rikors fejn ir-rikorrenti qed tippremetti li l-fond huwa mikri ghal ghan ta' villeggjatura u li l-intimat naqas li jhares il-kundizzjonijiet tal-kirja billi qabad u biddel id-destinazzjoni tal-fond u qieghed juzah bhala r-residenza ordinarja tieghu, u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

4. Mir-rikors jirrizulta li t-talba mhux imsejsa fuq il-premessa li d-dar mhix okkupata mill-intimat bhala r-residenza ordinarja tieghu, anzi dan il-fatt jikkostitwixxi proprju l-kawzali billi r-rikorrenti tghid li l-okkupazzjoni bhala residenza ordinarja tikkostitwixxi tibdil tad-destinazzjoni tal-fond billi l-fond inkera lill-intimat ghal skop ta' villeggjatura.

5. Bis-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tat-28 ta' Mejju 1997 li kkonfermat sentenza moghtija mill-Bord gie deciz li l-Bord hu kompetenti li jiddeciedi din il-kawza, liema kawza izda trid tigi deciza "skond id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158".

6. L-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 jghid li;

(1) Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu .... id-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanza ta' l-Ordinanzi dwar il-Kera ma ghandhomx jghoddu ghal ebda dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll mill-gurnata li fiha d-dar tkun registrata skond id-dispozizzjonijiet ta' l-artiklu 3 ta' din l-Ordinanza.

(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni imnehhija mill-kontroll (sew jekk dak iz-zmien ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, id-dispozizzjonijiet tas-subartiklu (3) ta' dan l-artiklu ghandu jkollhom effett u d-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandhom japplikaw ukoll izda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti ma' l-imsemmija dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

(3) Id-dispozizzjonijiet imsemmija fis-subartiklu (2) ta' dan l-artiklu huwa;

(a) ....

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jgedded il-kirja, u jista' biss jiehu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri ghas-sodisfazzjoni tal-Bord, b'rikors biex jiehu lura l-pussess, li matul iz-zmien tal-kirja, ... jew ghal xort ohra jkun naqas milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-

obbligi tieghu tahtha, jew ghax ikun uza l-fond xorta ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tieghu. (sottolinear tal-Bord).

7. Illi l-art 9 tal-Kap 69 ma japplikax ghal djar okkupati bhala residenzi ordinarji minn cittadini Maltin. Hemm differenzi sostanzjali bejn dan l-art u dak fuq imsemmi. (Dwar differenzi ohra ara De Jure Nru 4, P. 191-220 miktub minn Dottor (illum Imhallef) G. Caruana Demajo. Il-Bord isemmi biss li fl-artiklu 9 tal-Kap 69 jinghad li sid li jrid jiehu lura l-pussess ta' fond fi tmiem tal-kiri bil-permess tal-Bord,

"jew ghax-xort'ohra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri....." (sottolinear tal-Bord).

It-tnejn isemmu il-kondizzjonijiet tal-kirja imma hemm kuntrast qawwi bejn

"ghax ikun uza l-fond xorta ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tieghu" (Kap 158).

u

"jew ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri". (Kap 69).

8. Illi hemm sentenza li taghmel stat bejn il-partijiet, l-intimat qed jokkupa l-fond bhala r-residenza tieghu ordinarja u ghalhekk huwa mhares mill-Kap 158. Illi dak li qed tallega r-rikorrenti

"illi l-intimat naqas milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja billi qabad u biddel id-destinazzjoni tal-imsemmi fond u qieghed juzah bhala r-residenza tieghu, u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrenti".

huma legalment u fattwalment insostenibbli. Illi l-Kap 158 jirreferi ghal dar uzata bhala residenza u li ma tibqax tintuza ghalhekk. Illi apparti l-fatt li fir-rikors in-nuqqas ta' tharis tal-kundizzjonijiet tal-kirja qed jigi marbut ma' bdil ta'

destinazzjoni tal-fond minn wiehed ta' villeggjatura ghal iehor ta' residenza ordinarja, fl-art 5(3)(b) tal-Kap 158 il-kliem "jien ghax xort ohra jkun naqas milli jhares il-kundizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tieghu tahtha" ma jfissirx dak li qed tallega r-rikorrenti. Altrimenti il-kliem li jigi wara "jew ghax ikun uza l-fond xorta ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tieghu" jigi bla ebda sens. Il-ligi thares djar okkupati bhala residenza ordinarja u mhux djar uzati mod iehor, per ezempju bhala villeggjatura. Dan gie mfisser kemm il-darba mill-gurisprudenza (App. Portelli vs Bongiovanni 23/6/89; Buhagiar vs Abela 21/7/82). Dak li qed tghid ir-rikorrenti jfisser li dar li hija mharsa mill-ligi, f'daqqa, minghajr ma gara xejn ma tibqax mharsa mill-istess ligi u dan ifisser fl-ahharnett li l-intimat ta' llum ikun qed jokkupa l-fond bla titolu.

9. Illi x-xhieda moghtija minn naha tar-rikorrenti hi dwar x'gara qabel is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Dicembru 1992.

10. Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha r-rikorrenti tissottometti illi:

".... fl-udjenza ta' l-14 ta' April 1999 l-intimat issottometta illi, galadarba hemm pronunzjament tal-Qorti ta' l-Appell tal-11 ta' Dicembru, fejn jinghad li l-konvenut qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u ghalhekk hu protett mill-Kap 158, allura kull allegazzjoni ta' xi ksur ta' kundizzjoni tal-kirja trid tirreferi bil-fors ghal xi zmien minn din is-sentenza lil hawn. Ir-rikorrenti tissottometti illi dan l-argument ta' l-intimata ma jistax iregi, proprju ghaliex kien per mezz ta' dik is-sentenza tal-11 ta' Dicembru 1992 tal-Qorti ta' l-Appell illi r-rikorrenti saret taf illi l-intimat kien qieghed jokkupa l-fond de quo bhala r-residenza ordinarja tieghu. Tant hu hekk, u tant ir-rikorrenti, qabel ma inghatat l-imsemmija sentenza, ma kinitx taf li l-intimat kien qeighed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu, illi hija kienet istitwiet dik il-kawza kontra l-intimat, fil-Qorti tal-Magistrati .... bil-permessa illi l-intimat (allura konvenut) kien qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu dan proprju minhabba l-fatt illi, sa fejn kienet taf li, l-fond kien mikri lill-

intimat bhala villeggjatura u hi kienet intimat lill-istess intimat, permezz ta' ittra ufficjali, li ma kienx fi hsiebu ggeddidlu l-kirja".

11. Apparti dak li diga ntqal fuq dwar l-aspett legali il-fatti kif qed jigu impostati fin-nota ta' sottomissjonijiet ma kinux hekk. Fis-seduta tal-5 ta' Dicembru 1991 r-rikorrenti (dak iz-zmien l-attrici) xehdet hekk quddiem il-Qorti tal-Magistrati (fol 20, 21).

"Il-fond 136, Saint Anthony Street, Bugibba kien jappartjeni lil zewgi ...... Dan illum miet u halla lili bhala uzufruttwarja. Naf illi zewgi kien jikri dan il-fond lill-konvenut .... u kien jikrihulu bhala villeggjatura. Naf li kienu qeghdin isiru xi diskussjonijiet biex dan il-post jinbiegh u ma nafx ghaliex dan il-post effettivament ma inbieghx. Illum naf li ghadda z-zmien u l-post irridu ghalija ghax ghandi bzonnu ghat-tifla.

Jiena qatt ma kont (naf) li fil-fatt il-konvenut qieghed juza dan il-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu, sirt naf dan l-ahhar meta tlabnih ic-cavetta u qalilna li ma kienx ghada joqghod il-Marsa.

12. Mix-xhieda ta' bin ir-rikorrenti quddiem l-istess Qorti (p.41) jirrizulta li wara l-mewt ta' zewg ir-rikorrenti, n-negozjati ghax-xiri komplew.

13. Illi dak li gara f'dan il-kaz hu li l-fond in kwistjoni inkera bhala villeggjatura. Ghall-habta ta' l-1988 beda jigi okkupat bhala residenza. Bdew isiru trattattivi mas-sid ghax-xiri tal-post. Intalbet l-ghajnuna tal-Gvern li tinghata biss lil djar ta' residenza. Is-sid kien jaf. In-negozjati bejn is-sid u l-kerrej ma sehhux ghax l-ghajnuna ma inghatatx. Jidher mix-xhieda ta' l-intimat li l-ghajnuna ma gietx mhabba l-qliegh tieghu. (tissemma t-taxxa fuq id-dhul). Issa hu car li l-ligi ma tharisx lejn l-iskop li ghalih tkun saret il-kirja imma lejn il-fatt jekk dak il-fond ikunx qed jigi uzat bhala r-residenza ta' dak li jkun. Il-ligi hi cara u l-punt in kwistjoni johrog car mid-dibattitu parlamentari tat-23 ta' Lulju 1979 (ir-raba' Parlament, l-Ewwel Sezzjoni, Seduta numru 303), ferm ahjar minn kwistjonijiet ohra. Dak li

jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti fuq hekk huwa ghal kollox skorrett.

Billi t-talba tar-rikorrenti hi legalment insostenibbli l-Bord jichad l-istess; l-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti."

Ir-rikorrenti, uzufruttwarja tal-fond, appellat minn din id-decizjoni bl-aggravju illi d-dispost tal-Artikolu 5 tal-Kap 158, kif interpretat mill-Bord, ma ghandu x'jaqsam xejn mal-kawzali pre-ordinata ghat-talba taghha. L-appellanti fil-fatt tissottometti illi l-okkupazzjoni tal-fond bhala residenza ordinarja ma tistax tkun l-effett ta' ghazla unilaterali, bhal ma hekk sehh fil-kaz odjern, da parte tal-intimat.

Ghall-finijiet tas-soluzzjoni tal-kwestjoni involuta f'dan l-appell il-Qorti ma tistax tixxindi l-karattru tal-fond minn kif stabbilit fil-gudikat tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri tal-11 ta' Dicembru 1992 fil-kawza bejn l-istess partijiet.

Tajjeb jew hazin, taqbel jew ma taqbilx maghha, dik il-Qorti kienet hemm stabbilit dan:-

"*Issa trattandosi ta' post ta' villeggjatura l-posizzjoni kienet wahda semplici. Infatti fit-termini tal-artikolu 5 tal-Kap 158, villeggjatura u mhux villeggjatura, jekk il-fond de quo ikun qe jintuza bhala r-residenza ordinarja minn cittadin Malti, allura tidhol in vigore l-protezzjoni estiza minn dak l-artikolu ghall-okkupanti ta' fondi dekontrallati. Il-ligi ma tharisx lejn l-iskop li ghalih tkun saret il-kirja imma lejn il-fatt jekk dak il-fond ikunx qed jigi uzat bhala r-residenza ordinarja ta' dak li jkun*".

Irid jigi osservat li f'dik il-kawza l-ohra r-rikorrenti odjerna, allura attrici, ghat-talba taghha ghall-izgumbrament tal-konvenut, intimat f'din l-istanza, kienet ikkwalifikat l-okkupazzjoni ta' bla titolu mill-konvenut fuq il-bazi u in raguni ghall-fatt li l-fond dekontrollat kien mikri bhala post ta' villeggjatura u hi kienet ikkongediet lill-konvenut, okkupant tieghu.

Jekk ghal mument wiehed kellu jqieghed in disparte l-prova ta' xi ftehim subentrat bejn is-sid u l-kerrej, sija pure bi ftehim tacitu, l-ewwel ezami li, fil-fehma ta' din il-Qorti htieglu jsir f'dak il-kaz, kien jekk fond mikri bhala punt ta' villeggjatura kienx jikkwalifika bhala "residenza ordinarja".

Skond il-Ministru Dottor Guze Cassar li kien qed jippilota l-abbozz ta' ligi ossija l-Att XXIII ta' l-1979, villeggjatura, "*dak zgur ma jaqax taht "ordinary residence".* " (Parliamentary Debates, Seduta Nr. 300, 16 ta' Lulju 1979). L-istess Ministru tenna wkoll illi biex ikun xort'ohra "*irid ikun jidher car mill-intenzjoni tal-partijiet u mic-cirkostanzi l-ohra kollha li wiehed jippruvahom, u mill-fatti li jista' jgib il-quddiem u jippruvahom, illi dik kienet ser tkun ir-residenza ordinarja tieghu*".

L-argoment tal-appellanti f'dik il-kawza kien imsejjes fuq il-fatt illi l-kontrattazzjoni dwar il-kirja kienet dik tal-post ghall-villeggjatura, u mhux ghal xi skop iehor.

Issa huwa pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi "*ghandha ssir distinzjoni bejn l-uzu u d-destinazzjoni tal-fond stipulati kontrattwalment, sija pure bi ftehim tacitu, u l-uzu jew destinazzjoni skond l-interess jew intenzjoni unilaterali ta' l-inkwilin. Sakemm iz-zewg kontraenti ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni ta' l-uzu tal-fond b'mod li jistabilixxu destinazzjoni esklusiva ghall-finijiet tal-kirja u c-cirkostanzi ma jkunux juru b'mod univoku li l-uzu kellu jkun ghal xi destinazzjoni partikolari, ma jistax jinghad li l-inkwilin ikun marbut li juza l-fond ghal skop wiehed biss u ma jkunx jista' jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda jaghmel*." - "**Antonio Zahra –vs- Francis Galea**", Appell, 8 ta' Jannar, 1965.

Il-Qorti dehrilha li kellha tissofferma fuq dak dedott hawn fuq biex turi li l-ligi altru milli tinteressa ruhha mill-iskop tal-kirja, u l-Qorti ma tistax tinjora d-destinazzjoni principali intenzjonata jew l-uzu esklussiv pattwit u taccetta minflok l-istat ta' fatt mahluq bis-semplici intenzjoni unilaterali tal-kerrej. Din il-qaghda s'intendi tibqa' hekk sakemm ma jigix ukoll dimostrat bi prova kontrarja li dik id-destinazzjoni originarja partikolari miftehma giet imwarrba

b'xi ftehim iehor, espress jew tacitu, intervenut bejn il-kontraenti infushom.

Huwa proprju hawn fejn din il-Qorti ma tikkondividiex ghal kollox l-osservazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza l-ohra, ripetuta anke f'dan il-kaz mill-Bord, u fejn inghad li l-ligi ma tharisx lejn l-iskop li ghalih tkun saret il-kirja imma lejn il-fatt tal-uzu. Din fiha nifisha, u izolata mid-destinazzjoni kontrattata hi osservazzjoni perikoluza u taghti lok ghall-abbuzi, in kwantu tisfuggi mill-principji ben noti illi l-kuntratti maghmula skond il-ligi huma ligi ghal min jaghmilhom u ghandhom, fuq kollox, jigu esegwiti bil-bona fidi (Art 992 u 993 tal-Kodici Civili).

B'dan kollu stabbilit il-Qorti, in vista ta' dak dedott fil-parti konsiderativa tad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, ampjament riferita, ma tistax tinjora dak il-gudikat u jkollha, anke jekk forsi b'riluttanza, taccetta illi l-intimat "*qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u ghalhekk huwa protett mill-Kap 158*". Jekk ma taghmelx dan tkun qed tissovverti sentenza li ghaddiet in gudikat b'mod li l-principju tal-istabilita` tal-gudikat jigi eluz. Tali sitwazzjoni tohloq anarkija li ma tistax tkun konsentita.

Gjaladarba dik id-decizjoni kellha issa tkun il-punt tat-tluq kien ezercizzju futili li r-rikorrenti tissokta fir-ricerka taghha fil-kors ta' din il-kawza biex turi li l-fond in ezami ma kienx ir-residenza ordinarja tal-intimat. Dan ghaliex dan il-fatt kien gja stabbilit bis-sentenza surreferita,oltre li l-appellat ghal mistoqsija ripetuta fil-kors tal-proceduri afferma li s-sidien kienu jafu li hu qed joqghod ghal kollox fil-fond.

Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz il-Bord ghalhekk htieglu biss jezamina jekk da parte tal-intimat kienx hemm infrazzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja jew ikkontraveniex l-obbligi tieghu tahtha, jew uzax il-fond xort'ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tieghu. Dan kif stabbilit fl-Art 5 (3) (b) tal-Kap. 158.

Illi konsiderat l-istat ta' fatt subentrat bil-gudikat ma jidherx li l-analisi li ghamel il-Bord ta' fatt u ta' dritt kienet zbaljata.

L-appellanti ma setghetx tindetreggja lura ghall-istat ‘ante quo’ s-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell. Hi kellha fic-cirkostanzi tikkonvinci illi da parte tal-intimat kien hemm ksur tal-ligi, kif prefiss bil-Kap 158 fir-rigward ta’ “residenza ordinarja” dekontrollata. Il-kawzali taghha kellha tkun impostata differentement minn kif konfezzjonata.

Tenut rigward tal-argoment fuq zvolt il-Qorti ma ssibx fic-cirkustanzi raguni biex tiddisturba l-konkluzjoni raggunta mill-Bord.

Ghal dawn il-motivi, u dawk l-ohra stabbiliti mill-Bord li Jirregola l-Kera, l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata. Tenut rigward tal-fattispeci partikolari f’dan il-kaz l-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

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