MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 178/2000/1

Dr. Charles Galea bhala mandatarju specjali tal-assenti
Dr. Joseph Galea MD

vs

Franca Pia Di Donna

Il-Qorti,

Fis-27 ta' Novembru, 2001 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat it-18 ta' Frar tas-sena 2000 li permezz tieghu l-attur nomine sejjah lill-konvenuta

quddiem din il-qorti sabiex tghid ghaliex m'ghandiex tkun ikkundannata:

1. Illi fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, tizgombra mill-fond bl-isem "Groton" 738, St. Joseph High Road, Hamrun, liema fond huwa okkupat minnha minghajr titolu validu fll-ligi. Ghall-finijiet ta' kompetenza jigi ddikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond "de quo" huwa ta' mija u erbgha u tmenin Lira Maltin (Lm184.00,0) fis-sena. Il-konvenuta giet ingunta ghas-subizzjoni;

2. Bl-ispejjez gudizzjarji u b'riserva ghall-kull azzjoni ghad-danni inkluz minhabba okkupazzjoni illegali tal-fond in kwistjoni da parti taghha;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-4 t'April tas-sena 2000 li permezz taghha l-konvenuta eccepiet is-segwenti:

1. Illi t-talba attrici hija nfondata peress li l-eccipjenti ghandha titolu validu ta' lokazzjoni skond il-ligi, kif jigi pprovat fil-kawza;

2. Bl-ispejjez kontra l-attur nomine;

3. B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentant legali tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

1. Illi l-fond 738, St. Joseph High Road, Hamrun, huwa proprjeta' ta' Dr. Joseph Galea, liema fond kien mikri lill-mama' tal-konvenuta;

2. Illi l-mama’ tal-konvenuta kienet armla, tghix wehedha fl-imsemmi fond u giet rekoverata fid-dar ta’ l-anzjani Holy Family in-Naxxar fl-1 ta’ Marzu ta’ l-1998 fejn iddecediet fis-7 ta’ Jannar ta’ l-1999;

3. Illi ghalhemm jirrizulta li l-konvenuta kienet tghix ghal xi perjodi fil-fond mertu ta’ din il-kawza, pero’ fil-perjodu operattiv cioe’ f’Jannar ta’ l-1999 u qabel hi kienet tghix fil-fond Flat 1, Ellul Flats, Triq Carlo Darmanin, Pieta, li kienet tikri minghand Gwido Ellul ghall-perjodu minn April ta’ l-1998 sa Gunju ta’ l-1999;

4. Illi c-cwievet tal-fond mertu ta’ din il-procedura kienu, fil-perjodu operattiv fuq indikat fil-pussess ta’ l-amministratur tal-wirt tal-mama’ tal-konvenuta;

Ikkonsidrat:

Illi ghalkemm jista’ ghall-grazzja ta’ l-argument jinghad li l-konvenuta kellha xi problemi mal-familjari taghha pero’ dawn huma ghal kollox irrilevanti ghall-vertenza odjerna;

Illi in vista tas-suespost din il-qorti hi sodisfatta li fil-perjodu operattiv, senjatament is-7 ta' Jannar ta’ l-1999 u qabel, il-konvenuta ma tirrizultax li kienet tabita fil-fond 738, St. Joseph High Road, Hamrun;

Ghaldaqstant, din il-qorti taqta’ u tiddeciedi li tilqa’ t-talbiet attrici u:

1. Tiddikjara li l-konvenuta qed tokkupa l-fond 738, St. Joseph High Road, Hamrun, minghajr titolu validu fil-ligi;

2. Tordna li l-konvenuta Franca Pia Di Donna tizgombra mill-imsemmi fond fi zmien xahar mill-lum, bl-ispejjez.**”**

Il-konvenuta appellat minn din id-decizjoni bl-aggravju illi l-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti tan-nuqqas ta’ titolu ghall-okkupazzjoni taghha tal-fond kienet wahda zbaljata.

L-appellanti tikkontendi illi l-assenza temporanja taghha mill-fond kienet dettata mic-cirkostanzi minhabba konstringiment konsegwit minn dizgwid familjari. Taserixxi, imbaghad, illi l-fond de quo kellu jibqa' jitqies bhala l-abitazzjoni regolari taghha b'mod li d-drittijiet taghha ma jigux eluzi.

Mill-attijiet tal-kawza l-fatti li taw lok ghaliha huma dawn li sejrin jigu brevement relatati:-

(1) Il-fond kien tenut b'lokazzjoni minn Carmelina Fernandez, omm l-appellanti. Anzi skond ix-xhud Dr. Benny Delia (fol 18) il-fond in kwestjoni kien moghti b'cens u aktar tard inbidel f'titolu ta' kera;
(2) Meta l-konvenuta irritornat mill-Italja fl-1995 hi u l-familja taghha marru jabitaw flimkien mal-omm u z-ziju taghha Victor Bonavia fil-fond in kwestjoni.
(3) Inqalghu kuntrasti bejn l-omm u r-ragel tal-konvenuti kif ukoll bejn il-konvenuta u hutha u l-konvenuta telqet mill-fond, ghalkemm halliet effetti personali taghha fl-istess dar.
(4) L-omm giet rikoverata f'Dar ghall-Anzjani fin-Naxxar. Skond Joe Rossi, (fol 30), amministratur tal-istess Dar, l-omm iddahhlet fl-1 ta' Marzu 1998 fejn imbaghad mietet fis-7 ta' Jannar 1999.
(5) Dejjem skond ix-xhud Dr. Delia oht il-konvenuta kienet affidatlu c-cwievet tal-fond u ghabbietu bir-responsabilita` taghhom. Dan nonostante li l-omm kienet kuntenta li dawn jinghataw lill-konvenuta. Jirrizulta wkoll li fil-frattemp s-serratura tal-post kienet inbiddlet.
(6) Il-fond baqa' battal matul il-perijodu kollu tar-rikoveru tal-inkwilina Fernandez. Pero` wara l-mewt taghha l-konvenuta regghet dahlet toqghod fih.

Minn ezami ta' dawn il-fatti jidher li hemm punt li ma giex ikkoltivat mill-partijiet, essenzjalment mill-attur appellat. Dan b'referenza ghal dik il-parti tad-deposizzjoni tal-Avukat Benny Delia fejn semma li l-fond kien b'titolu ta' cens, li mbaghad inbidel f'wiehed ta' kera. Ma jinghadx jekk din il-konversjoni saretx bis-sahha ta' l-Att XXIII ta' l-1979 jew kienetx xelta voluta mill-kontraenti. Fil-verita` lanqas jinghad jekk il-kirja dahhletx fis-sehh qabel dan l-

Att jew bis-sahha tieghu. Dan qed jigi rilevat in kwantu a propozitu tal-interpretazzjoni tal-ligi bl-Att imsemmi ossija l-Kap 158 tal-Ligijiet, l-qaghda in materja kien jehtiegilha tigi vizwalizzata xorta'ohra, minn dik taht il-Kap 69, anke ghaliex, it-tifsira li l-ligi taghti lill-kelma "kerrej" taht iz-zewg ligijiet specjali hi distinta wahda mill-ohra u japplikaw konsiderazzjonijiet differenti. Fir-rigward jghoddu r-riflessjonijiet esposti minn din il-Qorti fid-decizjoni recensjuri taghha tas-17 ta' Frar 2003 fil-kawza fl-ismijiet "**Carlo sive Charles Azzopardi et vs Mario Rodenas**".

In konsegwenza ghal fatt li l-kwestjoni giet stradata mill-partijiet kif ukoll mill-Qorti fl-ambitu tal-Kap 69, din il-Qorti ma ssibx raguni mill-provi biex ma taddottax hi wkoll din il-ligi ghal dik li hi l-kwestjoni ta' interpretazzjoni dwar min hu ntitolat jikkontinwa fid-dritt ta' l-okkupazzjoni ta' fond lokat wara l-mewt tal-kerrej.

Fid-definizzjoni provduta f'din il-ligi "kerrej", fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni, meta ma jhallix warajh armla jew armel, tinkludi "dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqoghdu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu".

Huwa ovvju minn din it-tifsira illi l-ligi tirrikjedi zewg rekwiziti konkorrenti biex persuna titlob b'success il-protezzjoni tal-Kap 69; cjoe li wiehed ikun membru tal-familja tal-inkwilin u li jkun jabita mieghu meta jmut.

Indubbjament l-appellanti tissodisfa l-ewwel rekwiziti billi hi bint l-inkwilina. In-'nodum juris' hu jekk tissodisfax ir-rekwizit tal-koabitazzjoni.

Il-fattezzi ta' dan il-kaz huma kemmxejn partikolari.

Jirrizulta li l-appellanti u l-familja taghha kienu ghamlu xi snin jabitaw fil-fond de quo flimkien mal-inkwilina. Jirrizulta wkoll li anke wara li nqala' l-inkwiet familjari u l-konvenuta harget mill-fond, l-inkwilina ommha esprimiet ix-xewqa ma' Dr Delia, amministratur ta' hwejjigha, biex din bintha tinghata c-cwievet u b'hekk il-pussess tal-fond. Dan fiz-zmien li fih hi kienet rikoverata fid-dar ta' l-anzjani.

L-appellanti ghalhekk tinvita lill-Qorti biex tikkonsidra dawn il-fatturi. Dan bl-iskop li tigi akkordata l-protezzjoni tal-ligi u b'hekk tithalla fl-okkupazzjoni tal-fond. Minn naha l-ohra l-appellat jinsisti ghall-applikazzjoni fidili u shiha tal-kliem tal-ligi.

Gustament in linea ta' principju l-interpretazzjoni tal-ligi ghandha ssalva u mhux tirrendi nullifikanti l-intenzjoni tal-legislatur u allura dina l-interpretazzjoni gudizzjarja tal-fatti ghandha tevita li ggib konsegwenzi in konflitt mal-istess spirtu tal-ligi.

Dwar l-intenzjoni tal-legislatur gja gie rilevat aktar il-fuq illi hu ma riedx li jgawdi mill-beneficcju tal-ligi specjali lil persuni li, ghalkemm membri tal-familja, ma kienux joqoghdu mal-kerrej. Il-Qorti tkun tizbalja jekk tirrikorri ghall-interpretazzjoni estensiva ta' dak li kellu fi hsiebu l-legislatur izda ghandha taghti lill-kliem espress tal-ligi s-sinifikat naturali u ordinarju tieghu. Din wara kollox hi l-ewwel u l-iprem regola tal-interpretazzjoni.

Huwa indiskuss li bniedem jista' jkollu aktar minn residenza wahda fl-istess zmien, kif hekk dimostrat mid-decizjoni "**John Cachia –vs- Magistrat Dr. Fortunato Mizzi LL.D.**", Appell Civili, 26 ta' Frar, 1962. B'danakollu l-interess tutelat fl-Artikolu 2 tal-Kap 69 jibqa' dak li r-residenza trid tkun dik ordinarja ta' min jinvoka l-protezzjoni tal-ligi purke wkoll ikun "joqghod mal-kerrej fiz-zmien tal-mewt tieghu". Ir-residenza ordinarja ma jaghmluhiex il-mobbli jew effetti ohra personali li wiehed ikollu jew ihalli fil-post u lanqas li ghal fini tar-Registru Elettorali jkun registrat fuq dak il-post. Dan ghaliex kif jinghad fid-decizjoni "**Ines Calleja et –vs- Nazzareno Ellul**", Appell, 29 ta' Novembru 1996, "ir-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tigi verifikata, li tista' tkun korroborattiva, izda mhux necessarjament u dejjem konklussiva".

Fl-opinjoni konsiderata tal-Qorti fuq il-hsieb rakkolt mid-decizjoni fl-ismijiet "**Carmelo Debono –vs- Vincenzo Zahra**", Appell, Sede Inferjuri, 20 ta' April 1963, "hu ovvju li dak illi l-ligi riedet tfisser hu li hi ma kellhiex fi hsiebha

membru tal-familja li ma jkunx joqghod f'dak il-fond, imma kienet qed tivvizwalizza wiehed li jkun joqghod fih, u mhux band'ohra,u l-ligi qablet li dan il-membru ghandu jkun joqghod mal-kerrej u attwalment fil-fond de quo. Fi kliem iehor, il-konvivenza mal-kerrej giet imsemmija mil-ligi mhux ut sic, imma biex tirrendi l-kuncett li l-membru tal-familja jkun qed jippartecipa fil-godiment lokatizju tal-fond".

Ghalkemm il-Qorti thares b'simpatija lejn il-qaghda tal-appellanti minn naha l-ohra ma tistax hlief tapplika r-regola tal-ligi fuq accennata u tiddezisti milli takkordalha s-sokkors mixtieq minnha fuq il-bazi tal-allegata kostringiment tal-allontament taghha mill-fond fejn xi darba kienet tirrisjedi pero' imbaghad telqet minnu ghax kostretta mic-cirkostanzi.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi respint u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta.

Tenut rigward tac-cirkostanzi partikolari f'dan il-kaz il-Qorti takkorda lill-appellant zmien sitt xhur ghall-izgumbrament taghha mill-fond.

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