MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 38/1997/1

Thomas u Catherine Cauchi

vs

Lawrence Caruana

Il-Qorti,

Fl-10 ta’ Mejju, 2000 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors tal-esponenti fejn esponew illi huma proprjetarji tal-fond ossija farmhouse bla numru u bla isem ufficjali maghruf bhala ir-Razzett ta' Wied Dalam f'B'Bugia mikrija lil mejjet Fedele Caruana bhala residenza ordinarja tieghu bil-kera ta' Lm18 fis-sena li kienu jithallsu fil-15 ta' Awissu ta' kull sena.

Illi wara l-mewt ta' Fidele Caruana ir-rikorrenti talbu lill-intimat jizgombraw mill-fond in kwistjoni u mill-artijiet pero' baqa' inadempjenti.

Illi l-imsemmi Lawrence Caruana ir-rikorrent talbu lill-intimat jizgombraw mill-fond in kwistjoni u mill-artijiet pero' baqa' inadempjenti.

Illi l-imsemmi Lawrence Caruana wara zzewweg mar jghix iz-Zurrieq f'residenza ohra u ghalhekk ma wiritx il-kirja minghand huh.

Illi r-rikorrenti talbu lill-intimat jizgombra mill-fond u b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) gie deciz li l-Qrati ordinarji mhumiex kompetenti biex jisimghu kawzi ta' din in natura u huwa l-Bord tal-Kera li huwa kompetenti u ghalhekk kellu jigi intavolat dan ir-rikors ghall-izgumbrament tal-fond.

Talab li dan il-Bord joghgbu jordna r-ripresa tal-fond in kwistjoni tar-razzett bla numru u maghruf bhala razzett Wied Dalam bl-art annessa mieghu ta' cirka erbat itmiem fil-Bajja ta' San Gorg taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

Ra r-risposta ta' Lawrence Caruana fejn eccepixxa illi preliminarjament l-inkompetenza tal-Bord ratione materiae u dan stante li si tratta fuq art agrikola.

Illi in substantia l-istanti ghandu titolu validu fil-ligi fuq din l-art li wiret minghand missieru Fidele Caruana kif ser jigi provat waqt is-smiegh ta' dan ir-rikors.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Lawrence Caruana datata 18 ta' Frar 1998.

Semgha x-xhieda prodotti;

Ra d-dokumenti esebiti, l-atti kollha tal-process, x-xhieda moghtija u d-dokumenti esebiti fil-kawza fl-ismijiet 'Thomas u Catherine Cauchi vs Lawrence Caruana'

deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Marzu 1996 u l-istess sentenza.

B'soghba l-Bord jghid li l-avukati tal-partijiet gew jaqghu u jqumu u kien il-Bord stess li kellu jigbor l-imsemmija dokumenti b'rispett lejn il-partijiet.

Ra l-korrezzjoni li saret fir-rikors b'digriet tat-28 ta' Jannar 1998 quddiem il-Bord diversament presedut.

Ikkunsidra,

1. Illi l-intimat qed jeccepixxi l-inkompetenza ta' dan il-Bord ratione materiae u dan stante li si tratta fuq art agrikola.

2. Illi bejn il-partijiet diga' kien hemm kawza fejn l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Marzu 1996 ikkonfermat sentenza moghtija mill-Qorti Civili tal-Magistrati u iddikjarat li l-ahhar Qorti imsemmija kienet inkompetenti "billi kien jezisti titolu ta' kera li ntiret skond il-ligi minn dawk li kienu intitolati li jaghmlu".

3. Illi fil-kawza fuq imsemmija l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet li hareg car li hemm zewg kirjiet. Ir-rikorrenti kienu jikru lill-aventi kawza tal-konvenut zewg fondi separati b'zewg kirjiet differenti. Jirrizulta mill-ktieb tar-ricevuti hemm esebiet illi ghal hafna snin ir-rikorrenti kienu jiddikjaraw li l-inkwilin kien ihallas tnax il-lira Maltija (Lm12), erba' liri Maltin (Lm4) in quantum ghal kera ta' mezzanin u in quantum ghal tmien liri Maltija (Lm8) ghal kera tar-raba tal-Wied f'San Gorg ta' Birzebbuga.

4. Il-Bord jirrizultalu li saret ricevuta fid-9 ta' Ottubru 1961 li "l-istess thallas Lm12.00 ghar-raba tal-Wied u tal-mezzanin. Fir-ricevuta ta' wara bid-data tal-14 ta' Ottubru 1962 thallsu Lm12.00 ghar-raba u mezzanin tal-Wied Dalam 1962. Fir-ricevuta ta' wara (6/9/63) jinghad "L-istess hallas Lm12 ghall-ghalqa tal-Wied Dalam (Lm4) u ghal mezzanin f'Wied Dalam ukoll (Lm8)". Din l-ahhar ricevuta mhix iffirmata bhala ohrajn minn 'Gino Zammit'. Ir-ricevuta li jmiss mhiex l-istess (15/10/64). L-istess hallas

Lm12, sena qbiela ghall-imsemmija ghelieqi ghas-sena 15/8/64. Bejn it-2 ta' Settembru 1965 u d-29 (?) ta' Awissu 1974 ir-ricevuti jsemmu Lm8 sena qbiela ta' l-ghalqa tal-Wied ta' San Gorg u Lm4 kera ta' mezzanin f'Wied Dalam. Bejn il-21 ta' Awissu 1975 - 17 ta' Awissu 1978 l-qbiela fuq ir-raba ssir Lm4 u fuq il-mezzanin Lm8. Bejn it-30 ta' Awissu 1979 - 5/7/85 jinqalbu l-ammonti mhallsa u jsiru kif darba kien Lm8 qbiela u Lm4 kera fuq il-fond. Bejn l-4 ta' Settembru 1986 u t-13 ta' Marzu 1991 ir-ricevuti jirreferu ghal Lm12, sena qbiela u kera fuq l-imsemmija ghalqa u razzett".

5. Illi fil-15 ta' Ottubru 1991 l-qbiela fuq ir-raba ta' Wied Dalam, St. Georges Birzebbuga zdiedet u saret Lm14. Il-kera tal-mezzanin baqa' l-istess Lm4. Dan baqa' hekk sat-22 ta' Marzu 1993. Wara l-kera gie depozitat il-Qorti.

6. Illi minkejja ir-ricevuti m'humiex l-istess il-Bord jasal ghall-konkluzjoni li l-kirjiet huma tnejn: tithallas qbiela ghar-raba u kera ghall-mezzanin (gieli msejjah razzett).

7. Illi r-rikorrenti meta ressqu r-rikors irreferew ghall-kirja wahda u wara talbu korrezzjoni. Fit-talba fl-ahhar tar-rikors ma talbux korrezzjoni. Il-Bord jifhem li dan sar bi zvista ta' xi hadd. Gara l-istess bil-kera indikata fl-ammont komplessiv ta' Lm18.

8. Illi mid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti a fol 26 u 27 taht fondi rustici jissemma "ghalqa tal-Wied ta' San George ta' Birzebbugia" u l-mezzanin St. Georges f'Birzebbugia - fil-Wied Dalam hu ghalih mal-fondi urbani (fol 25).

9. Illi fid-dokument a fol 99 esebit mir-rikorrenti hemm

"Accepted Lm14pa

Her son Fedele Caruana 7/H Wied Dalam (same as mother) Birzebbugia. If he get authority from authority (mhassra) ..... qbiela to revert to him".

Minn dak li ntqal f'para 5 ta' din is-sentenza u mis-silta msemmija jidher li l-qbiela zdiedet meta l-qbiela minn fuq

omm l-intimat daret fuq huh, Fedele Caruana. Is-silta ukoll turi li Fedele Caurana u ommu qed joqoghdu fl-istess residenza (farmhouse) imma hija r-raba li qed tghaddi minghand l-omm ghal iben.

10. Illi johrog b'mod l-aktar car mill-kontroezami ta' l-intimat li ghalkemm ma jaqbilx x'ammont qed jithallas jaf li ghar-razzett qed jithallas tant u ghar-raba qed jithallas tant.

11. Illi dak li jissejjah mezzanin u xi drabi razzett kien dar ta' l-abitazzjoni. Qrib kien hemm erbat itmiem raba saqwi. Il-mezzanin/ razzett/ farmhouse hu fond urban ghalkemm jinsab qrib ir-raba jew fost ir-raba.

12. Illi skond il-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta (Att XV1 tal-1967) raba tfisser:

"kull art li tkun principalment mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikolu, fjuri, sigar tal-frott jew dwieli, u ghal skopijiet li ghandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluz it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames izda ma tinkludix art intiza biex jirghu l-annimali".

Il-fond in kwistjoni gie mikri principalment ghal abitazzjoni, ghalkemm minn ha l-fond b'kera ha wkoll ir-raba bi qbiela permezz ta' zewg kirjiet, aktarx biex ikun qrib ix-xoghol, il-fond hu wiehed belti (urban) u mhux rustiku. Dan kien il-hsieb tal-partijiet meta zmien ilu sar il-ftehim. Ghalhekk il-Bord jichad l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza u jiddikjara ruhu kompetenti.

13. Illi jirrizulta pruvat illi fih mument tal-mewt tal-huh Fedele Caruana, (9 ta' Frar 1994) l-intimat ma kienx joqghod fil-mezzanin. Fedele Caruana bin Fedele Caruana kien joqghod skond ir-registri elettorali esebiti mir-rikorrent kien joqghod wahdu fil-fond maghruf bhala 'farmhouse', Triq iz-Zejtun, Birzebbuga. Fir-registru ta' April 1994 fuq il-fond ma hu mnizzel hadd. Mir-registri elettorali ta' Ottubru 1992, Ottubru 1993 u Ottubru 1994 jirrizulta li l-intimat joqghod f'numru 18, Sqaq l-Iben il-Hali,

Zurrieq. Dan jammettih l-intimat. Izda jghid li gieli kien jorqod ma' huh.

14. Illi skond l-art 2 tal-Kap 69 "kerrej tfisser ukoll (b) fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jhalliex warajh armel jew armla, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqoghdu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu". L-intimat hu membru tal-familja tal-mejjet huh Fedele Caruana imma fiz-zmien li ssemmi l-ligi ma kienx joqghod mieghu - 'joqghod' kif imfissar minn gurisprudenza kostanti.

Ghalhekk il-Bord wara li jichad l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza mressqa mill-intimat jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-fond ossija farmhouse (mezzanin/razzett) bla numru u bla isem ufficjali maghruf bhala ir-Razzett ta' Wied Dalam, f'Wied Dalam Birzebbugia; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.”

Minn din id-decizjoni appella l-intimat bl-uniku aggravju illli l-Bord kien zbaljat meta dan ma akkoljix l-eccezzjoni tieghu ta’ l-inkompetenza ‘ratione materiae’.

L-obbjezzjonijiet tal-appellant kontra s-sentenza appellata jsegwu zewg binarji:-

i. Fil-korp tar-rikors ta’ l-appell jafferma illi l-iskop tal-kirja tar-razzett kien konness ma’ skop agrikolu ghal hazna fih ta’ ingeni konnessi mar-raba;

ii. Invece, fin-Nota ta’ sottomissjonijiet (fol 27) isostni l-argoment prelevat mid-decizjonijiet a **Vol XXXII pI p286** u **Vol XXXVII pIII p879** illli anke jekk ir-razzett kien jintuza ghall-abitazzjoni l-fatt li hu kien jahdem ir-raba adjacenti dan jirrendi r-razzett wiehed ta’ natura agrikola.

Li jfisser, dejjem skond it-tezi tal-appellanti, illi fiz-zewg ipotesijiet tieghu il-Bord adit kien inkompetenti li jiehu konjizzjoni tal-materja rigwardanti t-talba tas-sidien ghar-ripresa tal-pussess tar-razzett ‘de quo’.

Il-Qrati taghna kellhom diversi okkazjonijiet jippronunzjaw ruhhom fuq id-distinzjoni bejn fond urban u fond rustiku.

Hekk fil-kaz fl-ismijiet "**Giuseppe Borg –vs- Lorenzo Briffa**", Appell Civili, 6 ta' Novembru 1925 gie dan rilevat:-

"*Fondo urbano e' da ritenersi qualunque fabbricato, ed ogni costruzione che non sia rurale … … mentre fondo rustico e da ritenersi qualunque altro fondo,comprese le costruzioni rurali … … e che sono destinate all'abitazione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della terra, al ricovero del bestiame, nonche' alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi*."

Kemm f'dan il-kaz kif ukoll f'diversi gudikati ohra r-raguni prevalenti addottata hi dik li "*razzett mikri bir-raba tieghu ghal skop ta' agrikoltura ma jistax jitqies fond urban, u ghalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux gurisdizzjoni dwaru*" ("**Gaetano Camilleri –vs- Leonard Barbara**", Appell Civili, 10 ta' Jannar 1964; "**Paolo Zarb –vs- Joseph Colerio et**", Appell Civili, 17 ta' April 1967; "**Carmelo Sammut et –vs- Joseph Cassar**", Appell Civili, 22 ta' Novembru 1971). Dan hu hekk anke fejn ir-razzett jigi mill-inkwilin uzat ghall-abitazzjoni.

F'dawn il-kazijiet kollha, fejn ghandek bini (razzett jew kmamar) u raba flimkien, <u>b'kirja wahda</u>, l-kriterju distintiv, u daqstant pacifiku fil-gurisprudenza taghna, biex jigi stabbilit jekk il-fond huwiex urban jew rustiku hu dak li jitqies "l-<u>oggett principali tal-lokazzjoni</u>", ossija "<u>l-iskop principali tal-kuntratt</u>" ("**Annunziato Said –vs- Carmelo Mifsud**", Appell Civili, 16 ta' Gunju 1941) "*b'mod illi jekk jirrifletti fuq il-kultivazzjoni huwa fond rustiku, u jekk jirrifletti fuq l-abitazzjoni huwa fond urban*" ("**Dolores Mifsud –vs- Maria Pace et**", Appell, Sede Inferjuri, 10 ta' Mejju 1943), "*u ma ghandux jigi kunsidrat bhala fond rustiku billi jkollu anness mieghu gnien jew raba*" ("**Avukat Dr. Carmelo Agius –vs- Carmelo Tabone**", Appell Sede Inferjuri, 28 ta' Settembru 1955; "**Luke Vincent Gauci –**

vs- Anthony Grech et”, Appell Civili, 11 ta’ Gunju 1992; **Vol XVII pl p125**).

Din l-enuncjazzjoni guridika ma toffri l-ebda diffikolta. B’danakollu jehtieg li jigu senjalati l-veri limiti taghha. Il-principju denominatur fil-kazijiet hawn ezaminati, kompriz dawk citati mill-appellanti, jikkoncerna maggorment sitwazzjonijiet fejn oltre raba jkollok ukoll il-bini. Huwa f’dawn id-dati cirkostanzi fejn ikollok zewg affarijiet flimkien b’kirja unika, li tinghata espressjoni lill-principju tal-iskop principali tal-kirja. Dan hu hekk ukoll per ezempju fil-kaz ta’ kirja ta’ “casa bottega”.

Issib ukoll sitwazzjonijiet fejn ghad-determinazzjoni dwar jekk fond huwiex rustiku jew urban trid thares lejn <u>l-uzu</u> li ghalih fond ikun inkera. Hekk, per ezempju, ghalqa biex fiha jitqeghdu l-blokki ta’ rham, inservjenti ghan-negozju ta’ marmista, giet meqjusa bhala mahzen, u allura fond urban (“**Spiridione Mizzi nomine –vs Felice Buhagiar**”, Appell Inferjuri, 31 ta’ Mejju 1958). U razzett ghat-trobbija fih tal-bhejjem inservjenti ghall-ezercizzju tal-industrija tal-kerrej ukoll gie meqjus bhala fond kummercjali u ghalhekk protett bil-ligi tal-Kera (“**Giuseppe Bugeja –vs- Carmelo Falzon**”, Appell Civili, 11 ta’ Mejju 1956).

Il-kwestjoni hawn allura, ghal finijiet tad-definizzjoni, ma huwiex il-fond fih innifsu, jew x’jissejjah, izda l-uzu li ghalih inkera. Hekk “raba” mikri ghall-mergha tal-annimali ma jaghmlux fond agrikolu skond it-tifsira moghtija lill-kelma fil-Kap 199 tal-Ligijiet. “*Minn naha l-ohra post anke go l-abitat, u mibni, jista’ jkun “‘raba” fis-sens tad-definizzjoni jekk jinkera principalment ghall-koltivazzjoni ta’ prodotti agrikoli*” – “**Carmelo Bugeja –vs- Giovanni Pace**”, Appell, 28 ta’ Frar 1969.

Fil-kaz in ezami r-razzett ma kienx mikri “quid unum” mar-raba. Kellek zewg lokazzjonijiet separati, wahda ghar-razzett u l-ohra ghall-ghalqa. Iz-zewg kirjiet kienu distinti minn xulxin. Kif rilevat mill-Qorti ta’ l-Appell Sede Inferjuri fil-kawza bejn l-istess kontendenti deciza fid-29 ta’ Marzu 1996, “*japplikaw allura ghaz-zewg kazijiet mhux biss konsiderazzjonijiet differenti, imma wkoll jistghu jigu*

avvanzati eccezzjonijiet divergenti ghal kull wahda minnhom". U ghaz-zewg kazijiet huma "*t-tribunali specjali li jirregolaw il-kiri, kemm tal-fondi urbani, kif ukoll dawk rustici li ghandhom il-kompetenza esklussiva li jiddeterminaw jekk il-konvenut kellux id-dritt jew le ghar-rilokazzjoni li tintitolah li jibqa' jokkupa l-fond*."

Mill-korp ta' din id-decizjoni gie determinat illi r-razzett jew mezzanin uzat ghal skop ta' abitazzjoni kien meqjus bhala "*kirja ta' fond urban uzat bhala residenza ordinarja*". Konsegwentement l-oggett principali tal-kirja ta' dan ir-razzett issa giet determinata 'ope sententiae'.

F'kaz bhal dan fejn in-natura tal-fond tkun giet determinata bl-operat tal-Qorti jew tat-Tribunal huwa dubjuz kemm jista' sussegwentement f'kawza ohra wiehed imur lura minn dik id-decizjoni u jirrexxindi l-karattru tal-fond ("**Mary Zammit –vs- Antonio Muscat**", Appell Civili, 30 ta' Jannar 1953; "**Emanuel Camilleri et –vs- Anthony Attard**, Appell, 24 ta' Marzu 2000).

Jirrizulta li din kienet l-unika pregudizzjali sollevata mill-appellant u fil-fatt ma jirrizultax li dan ikkontesta l-fatt determinat mill-Bord li effettivament hu ma kienx jikkwalifika bhala "kerrej", wara l-mewt ta' huh, fis-sens tat-tifsira moghtija lill-kelma skond l-Art 2 tal-Kap 69.

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

Ghall-finijiet tal-izgumbrament mir-razzett it-terminu ta' xahar prefiss mill-Bord li Jirregola l-Kera jibda jiddekorri mil-lum.

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