MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2003

Appell Civili Numru. 58/2000/1

**Joseph Philip Testaferrata Bonici, Rita Testaferrata Bonici u Nicholas Bianchi bhala kap tal-kommunjoni tal-akkwisti ta' martu Marie Bianchi**

**vs**

**Perit Carmelo Bonanno A & C.E. u b'digriet tal-24 ta' Jannar 2002 Victoria u Joseph konjugi Azzopardi kjamati in kawza.**

**Il-Qorti,**

Fit-22 ta' Mejju, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat it-18 ta' Jannar tas-sena 2000 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenut quddiem din il-Qorti biex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Jizgombra mill-ghalqa maghrufa bhala Ta' San Niklaw, fil-limiti tal-Mellieha li qieghed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tas-26 t'April ta' l-1999 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni;

3. Ghal fini ta' valur l-atturi jiddikjaraw illi dan hu taht il-hames mitt lira Maltin (LM500.00,0);

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-15 ta' Frar tas-sena 2000 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti:

1. Illi din il-Qorti hi inkompetenti ratione materiae peress li l-Bord li Jirregola l-Kera tar-Raba' huwa l-Bord kompetenti;

2. Illi missier John Mary Bonanno wiret lil John Vella l-inkwilin tar-raba' in kwistjoni u ghalhekk a tenur ta' l-artikolu 2 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta huwa wiret il-kirja tar-raba' in kwistjoni u sussegwentement, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri missier l-esponent ceda d-drittijiet kollha li huwa kellu fuq l-istess eredita' f'isem il-konvenut;

3. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-decizjoni taghha datata l-20 ta' Novembru tas-sena 2000 li permezz taghha cahdet l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut u ordnat il-prosegwiment tal-kawza;

Rat id-digriet taghha datat l-11 ta' Ottubru tas-sena 2001 li permezz tieghu ordnat l-intervent ta' Victoria Azzopardi u ta' Joseph Azzopardi;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ l-intervenuti fil-kawza datata t-22 ta’ Novembru tas-sena 2001 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:

1. Illi huma jokkupaw l-art indivizament mal-konvenut l-iehor u dan b’titolu validu ta’ kirja li ntirtet;

2. Illi qatt ma nghata l-kongedo jekk kien il-kaz;

3. Illi r-rinunzja tal-konvenut Carmelo Bonanno jekk din tavvera ruhha tfisser biss li Carmelo Bonanno johrog mill-kirja imma ma jippregudikax il-kirja tal-intier lill-eccipjenti intervenuti fil-kawza;

Rat il-verbal tal-konvenut Bananno datat l-24 ta’ Jannar tas-sena 2002 li permezz tieghu ddikjara li ‘m’ghandux x’jaqsam izjed ma’ l-ghalqa in kwistjoni”;

Rat id-digriet taghha ta’ l-24 ta’ Jannar tas-sena 2002 li permezz tieghu rrikjamat fil-kawza lil Victoria u Joseph Azzopardi;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-kjamati in kawza datata 6 ta’ Frar tas-sena 2002 li permezz taghha eccepew is-segwenti:

1. Illi hija tiddetjeni r-raba de quo b’titolu ta’ lokazzjoni u dana bhala werrieta tal-gabilott, u ghalhekk din il-Qorti mhix kompetenti ratione materiae;

2. Illi fi kwalunkwe kaz, il-kirja ghaddiet ghand l-eredi in virtu ta’ dak li jiddisponi l-Kodici Kriminali fl-artikolu 1536, u ma nghata l-ebda kongedo lill-werrieta;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti nkluzi n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

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

1. Illi l-atturi huma proprjetarji ta' l-ghalqa meritu ta' din il-procedura stante li giet assenjata lilhom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni in atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon datat it-18 ta' Dicembru ta' l-1996;

2. Illi precedentement l-imsemmija ghalqa kienet imqabbla lil certu John Vella miz-zija ta' l-atturi li kienet il-proprjetarja originali ta-sit de quo;

3. Illi l-imsemmi John Vella miet fl-10 ta' Marzu ta' l-1993 u n-nutar fuq indikat li kien qed jamministra l-istess sit la gedded il-qbiela u la ghadda xi titolu lill-hadd;

4. Illi l-imsemmi John Vella miet guvni u bla tfal;

5. Illi stante li l-konvenut il-perit Bonanno ddikjara li m'ghandux interess fil-proprjeta' odjerna allura din il-qorti m'hix ser tiddelunga inutilment fir-rigward;

6. Illi l-kjamata in kawza Azzopardi isostni li ghandha titolu ta' lokazzjoni li pero' ma jirrizultax assodat;

Ikkonsidrat:

Illi di fatti l-intervent tal-perit Bonanno f'din il-procedura juri li effettivament l-ghalqa in dizamina ghamlet effettivament perjodu ta' zmien pjuttost twil mitluqa u abbandunata;

Illi meta, b'decizjoni gudizzjarja, dawn il-konjugi Azzopardi gew a konjizzjoni ta' dan il-fatt u raw il-possibilita' ta' gwadann minghajr sagrificcji allegaw dritt li qatt ma kien gie lilhom koncess legalment u li qatt ma ghaddha ghandhom;

Ikkonsidrat:

Illi jirrizulta li:

1. Illi l-atturi huma l-legittimi proprjetarji tal-fond de quo;

2. Illi l-konjugi Azzopardi qatt ma gew fil-pussess ta' drittijiet kontra terzi fl-ghalqa in dizamina;

3. Illi din l-ghalqa ghaddiet legittimament ghand l-atturi minghajr ma jistghu jigu vantati drittijiet minn terzi, inkluzi l-kjamati in kawza odjerni, fil-konfront taghhom;

Ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u tal-kjamati in kawza fuq riferiti, tilqa' t-talbiet attrici u tordna lill-konvenut Carmelo Bonanno u lill-kjamati in kawza Victoria u Joseph konjugi Azzopardi biex jizgumbraw mill-ghalqa mgharufa bhala ta' San Niklaw, limiti tal-Mellieha fi zmien xahar millum, bl-ispejjez."

Il-kjamati in kawza konjugi Azzopardi hassewhom aggravati b'din is-sentenza. L-obbjezzjoni taghhom hu parafrazat fis-sens illi gjaladarba huma ma nghatawx il-kongedo mis-sidien f'gheluq iz-zmien tal-kirja li kienet miexja meta miet il-gabillott, li tieghu Victoria Azzopardi hi eredi 'ex lege', ergo, operat ruhha r-rilokazzjoni tacita u hi saret inkwilina "in testa proprja" bis-sahha tal-ligi komuni, ossija l-Kodici Civili. Huma jsostnu ghalhekk illi avvenut dan ir-rapport dirett ta' inkwilinat, huma dahlu, b'effett ta' dan l-istess rapport, taht il-protezzjoni tal-ligi specjali.

Biex isahhu dan l-aggravju taghhom l-appellanti jappiljaw ruhhom mal-enuncjazzjonijiet zvolti fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, kolleggjalment komposta, tal-10 ta' Novembru 1969 fil-kawza fl-ismijiet "**Carmela Cardona –vs- Giovanni Lawria**". Skond il-fehma ta' dik il-Qorti "*l-lokazzjoni ghaddiet favur l-eredi tal-inkwilin decess 'in testa propria' in forza tal-ligi ordinarja, u in vista ta' din il-konkluzjoni ovvjament mhux il-kaz li tigi nvestita l-kwestjoni l-ohra jekk il-lokazzjoni ghaddietx favur bint l-*

*inkwilin decess in forza tal-ligi specjali in bazi ghall-possibbli applikabilita` ghaliha tad-definizzjoni ta' "tenant" fl-artikolu 2 tal-Kap 109* (illum Kap 69)".

Minn dak riskontrat f'din id-decizjoni l-punt tat-tluq tal-Qorti u li fuqu bbazat il-hsieb taghha kien li tezamina l-materja mill-punto di vista tal-ligi ordinarja bhala distinta mil-ligi specjali tal-kera. Proprju fuq din il-bazi ippuntellat imbaghad il-konsiderazzjonijiet segwenti:-

(i) Gjaladarba l-artikolu 1661 (illum, Art 1572) tal-Kodici Civili jiddisponi li "l-kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej … …", allura l-kiri jibqa' miexi ghaz-zmien li jkun baqa' (espress jew prezunt) sal-gheluq tieghu u d-drittijiet u obbligazzjonijiet relattivi jigu trasmessi fl-eredi tal-kerrej decess.

(ii) Biex jigi impedut l-issuktar tal-lokazzjoni wara l-gheluq taz-zmien li kien miexi kien mehtieg li s-sid jaghti d-debitu avviz kif manifest fl-artikolu 1657 (illum Art. 1568 tal-Kodici Civili).

(iii) Jekk dan l-avviz jew kongedo ma jinghatax tipproroga ruhha l-kirja originali f'isem l-eredi (**Kollezz Vol XVI pII p288**; **Vol XXVI pI p199**). Maghhom din il-Qorti izzid dawk a **Vol XLII pI p798**, **Vol XLV pI p396** u "**Carmelo Cioffi –vs- Sammy Darmanin**", Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986.

(iv) Il-kongedo li ried jinghata seta' jsir b'kull mod, basta pero li s-sid jimmanifesta kjarament ir-rieda kuntrarja tieghu ghall-issuktar tal-lokazzjoni (Kollezz **Vol XXVI pI p199**). Ghalkemm ma jissemmewx, fuq dan il-punt dina l-Qorti tista' ssemmi wkoll is-sentenzi fl-ismijiet "**Sac. Andrea Gauci –vs- Giacomo Brandemburg**" (Vol VI pag 126) u "**N. Decelis –vs- V. Vella**" (Vol XIX pI p151) fejn a propositu tal-kongedo jinghad illi "*la legge non richiede alcuna forma, e non e` necessaria la prova scritta*" u "*a tal scopo basta una communicazione verbale*".

Dan premess, huwa opportun li wiehed izomm in mira l-fatt li jidher car li sfugga lill-kontendenti illi fid-decizjoni

appena analizzata, u dan ighodd ukoll ghad-decizjonijiet l-ohra tal-istess specie, si trattava ta' kiri ta' fond urban kemm jekk kien fond ta' residenza, (**Cardona –vs- Lawria**) post ta' villeggjatura (**Cioffi –vs- Darmanin**) jew hanut ("**D'Amato –vs- Ciantar**", **Vol XLII pl p798**). Din il-konsiderazzjoni hi ta' massima importanza in kwantu l-kongedo prevvist fl-Artikolu 1568 huwa esklusivament abbinat "<u>ghal dak li hu bini</u>", kif hekk jinghad proprju fil-bidunett ta' dak l-imsemmi dispost tal-ligi.

Fil-kaz in disamina, ghal kuntrarju, si tratta minn fond rustiku ossija "ghalqa". U kif jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet "**Onor. Joseph Huber noe –vs- Barone Igino De Piro D'Amico nomine**", Prim'Awla, Qorti Civili, 5 ta' Frar 1925 (**Vol XXVI plI p23**), "*nel sistema della nostra legge l'immobile "edificio" e` contrapposto all'immobile "terreno"; cio` che ha condotto alla distinzione dei fondi che la nostra legge medesima ha introdotto in parecchie delle sue disposizioni, contrapponendo fondi rustici ("terreni") e fondi urbani ("edifizi")(Articoli 1110, 1285, 1302, 1309, 1320, 1321 e 1371 Ordinanza No VII del 1868, prezentement l-artikoli 1396, 1532, 1549, 1556, 1567, 1568 u 1617 tal-Kap. 16.*"

Din id-distinzjoni hi certament vitali ghar-rizoluzzjoni tal-"vexata quaestio", hawn dibattuta, in kwantu l-kaz fiha prospettat hu "toto coelo" divers, fil-fattispecie tieghu, mill-kazijiet l-ohra aktar il-fuq riportati u ezaminati.

Gja gie ravvisat illi skond it-test tal-ligi, ex Artikolu 1568, il-kongedo huwa di rigore fil-kaz ta' kiri ta' bini. Dan meta "z-zmien tal-kiri huwa prezunt kif jinghad fl-Artikolu 1532".

Invece, bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 1567 "il-kiri ta' raba jew ta' hwejjeg mobbli jispicca "ipso jure" bl-eghluq taz-zmien, ghalkemm dan iz-zmien ikun prezunt kif jinghad fl-artikolu 1532."

Id-distinzjoni ghalhekk minn ezami ta' dawn iz-zewg disposizzjonijiet raffrontati flimkien hi wahda netta u cara. Fil-kaz ta' kiri ta' raba l-ebda kongedo ma huwa mehtieg

ghal kuntrarju tal-kaz ta’ kiri ta’ bini. Li jfisser li l-kiri kien jintemm “ipso jure” wkoll fil-kaz taz-zmien prezunt.

Minn dak traccjat minn din il-Qorti jidher illi l-kwestjoni hawn sollevata mill-appellanti gja giet drabi ohra ezaminata ‘funditus’ minn din il-Qorti, diversament presjeduta, f’kaz li wkoll kien jitratta minn kiri ta’ ghalqa. Dan kif riferenzjat fis-sentenza fl-ismijiet “**Peter Sammut Briffa et –vs- Maria Dolores Zammit et**”, 17 ta’ Ottubru 2002.

Fiha gie zvolt l-argoment illi fit-termini tal-istess disposizzjonijiet tal-Kodici Civili l-kongedo huwa kontemplat biss fil-kaz ta’ kiri ta’ bini u li kwindi gjaladarba ‘ope legis’ l-kiri ta’ raba hu regolat xort’ohra, dan l-istess kongedo ma huwiex mehtieg anke ghaliex x’jigri f’kaz ta’ eghluq taz-zmien ta’ kirja bhal din jissupplixxi ghalih dak li jinghad fl-Artikolu 1527 tal-Kap 16.

Din il-Qorti tikkonkorda pjenament ma’ dan il-hsieb in kwantu fil-fehma taghha hu fondat fuq bazi guridika soda ezenti minn vizzji tal-konsiderazzjonijiet ta’ dritt impronti fiha. Fil-verita` xejn kuntrarju ghal dak li jinghad fiha ma jista’ jingibed mis-sentenza citata mill-appellanti ghax ic-cirkustanzi ta’ dik il-kawza ma kellhom assolutament x’jaqsmu xejn ma’ dik prezenti.

Issa l-fatti tal-kaz hawn trattat kienu sintetikament is-segwenti:-

i. L-ghalqa ‘de quo’ kienet affittata lil certu John Vella minn Josephine Testaferrata Bonici, zija tal-atturi u proprjetarja tal-istess ghalqa.
ii. L-imsemmi gabillott John Vella, li kien guvni, miet intestat fl-10 ta’ Marzu 1993;
iii. Il-konvenut Perit Carmelo Bonanno ippretenda li missieru John Mary Bonanno, ziju tal-imsemmi gabillott, kien is-successur ‘ex lege’ ta’ neputih. Ghalhekk bi ftehim ma’ missieru l-ghalqa giet ceduta lilu b’donazzjoni fis-16 ta’ April 1993.
iv. In-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon (fol 38) amministratur tal-gid tal-mejta Josephine Testaferrata

Bonici, ma accettax hlas ta' qbiela minghand il-precitat konvenut u dan beda jiddepozitaha fil-Qorti.

v. Victoria Azzopardi, kugina tal-kerrej premort minn naha taghha ipprocediet kontra l-konvenut bl-impunjattiva tal-ftehim li sar bejn dan tal-ahhar u missieru u l-Qorti irrikonoxxitilha d-dritt li hi wkoll titolari fl-inkwilinat tal-ghalqa. Kien in raguni ghal dan ir-rikonoxximent li giet imsejha flimkien ma' zewgha fil-proceduri odjerni.

vi. Il-konvenut Perit Carmelo Bonanno irrinunzja ghal kull interess li kellu u ghadda biex jiddepozita c-cwievet tax-xatba tal-ghalqa taht l-awtorita` tal-Qorti (fol 54).

vii. Da parti taghha l-imsejha fil-kawza kompliet tinsisti illi gjaladarba ma nghatatx kongedo hi ghandha dritt tikkontinwa fil-kirja u ghalhekk ukoll in vista tat-titolu ta' lokazzjoni minnha hekk vantat eccepiet li l-Qorti adita ma kienetx kompetenti 'ratione materiae'.

Hu pacifikament ricevut f'bosta decizjonijiet illi ghall-ezami tal-kwestjoni jekk parti in kawza (konvenut jew kjamat in kawza) ghandux titolu jew le hija kompetenti l-Qorti ordinarja (**Vol XXXIII pI p811**; "**Vincent Camilleri nomine –vs- Pio Muscat**", Appell, Sede Inferjuri, 12 ta' Jannar 1986).

Fuq dan il-punt dina l-Qorti diversament kostitwita esponiet dan ir-ragjonament fid-decizjoni taghha tat-28 ta' Ottubru 1994 fil-kawza fl-ismijiet "**Angelo Attard –vs- Gianmari Attard**", ben familjari ghall-gudikant sedenti billi fiha kien jippatrocina lill-konvenut.

1. "*Il-Qorti li tigi lilha kontestata n-nuqqas ta' kompetenza ghandha hi stess tinvestiga u tiddeciedi dwar din l-eccezzjoni fl-aspetti kollha taghha*";

2. "*Il-Qorti, bhala qorti ta' kompetenza ordinarja, ghandha kompetenza biex tiddeciedi kull materja ta' natura civili sakemm ma tkunx giet vestita fi Tribunal Specjali b'legislazzjoni ad hoc. Il-Qorti Civili hi wkoll kompetenti allura biex tiggudika jekk materja taqax jew le fil-kompetenza ta' Tribunal b'gurisdizzjoni specjali*."

Biex tasal ghall-ahjar gudizzju ta' din il-materja, una volta gja gie determinat illi fil-kaz de quo l-ebda kongedo ma

kienet hekk necessitata, l-Qorti jehtiegilha tinvesti l-punt jekk il-kjamati in kawza jistghux jitqiesu kerrejja a sensu tad-definizzjoni ta' "kerrej" moghtija fil-Kap. 199. Kif tajjeb gie rimarkat fid-decizjoni citata "**Briffa et –vs- Zammit et**" (17 ta' Ottubru 2002), "*din il-Qorti ma taqbilx illi l-interpretazzjoni tal-ligi specjali tal-kera jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali imwaqqaf taht dik il-ligi*."

L-Artikolu 2 tal-Kap 199 jiddefinixxi "kerrej" bhala li jinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja, u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak tinkludi, f'ordni ta' preferenza, kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej kien jghix mal-kerrej jew kien jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej.

L-istess ligi tipprovdi mbaghad tifsira tal-kelma "membru tal-familja" u tghid li din il-kelma tfisser "axxendent linejari, dixxendent linejari, armel jew armla, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej".

Kif koncepita, din id-definizzjoni hi wahda restrittiva ferm u hu lampantement ovvju illi l-kugini ma humiex annoverati skond l-istess definizzjoni bhala membri tal-familja tal-kerrej decess. Huwa ghalhekk ghal kollox superfluwu illi wiehed joqghod jezamina jekk l-appellanti jikkwalifikawx taht xi wahda mill-ipotesijiet fil-gradwatorja li l-ligi tqis taht id-definizzjoni ta' kerrej.

Hemm imbaghad aspett iehor ukoll gja ravvizat minn dina l-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni "**Pietru Magro et –vs- Abram Mifsud et**" 29 ta' Jannar 1999. L-appellanti jsostnu li huma eredi tal-kerrej defunt billi dan miet guvni u allura kellhom jitqiesu in kwantu kugini bhala eredi tieghu.

Kif rilevat, sottomissjoni bhal din hi difettuza. "*Dan ghaliex li fil-waqt li hu minnu li l-kirja originali li kellu Guzeppi Mifsud (il-kerrej) kienet tintiret mill-eredi tieghu ab intestato li kieku t-terminu originali kien ghadu in corso, mhux l-istess jista' jinghad ghall-kirja li tkun fi stadju ta'*

*rilokazzjoni. Il-ligi specjali li tirregola t-tigdid ta' kiri tar-raba tipprovdi regoli definiti li jirrestringu r-rilokazzjoni ghal dawk il-membri tal-familja li hi tispecifika fid-definizzjoni fl-artikolu 2. Kien biss f'dawn ic-cirkostanzi li l-legislatur ried illi l-qbiela tghaddi u tkompli ex lege fil-persuna ta' "membru tal-familja" tal-inkwilin.*"

Riportat dan l-insenjament ghal kaz in ezami, anke meta jigi konsiderat l-import ta' l-Artikolu 1536 tal-Kodici Civili citat mill-appellanti ir-rilokazzjoni tacita hemm prevvista tippresupponi li din saret favur "kerrej" u mhux favur min ma huwiex "kerrej" fit-termini stretti tad-definizzjoni taht il-ligi specjali (Kap 199). Isegwi allura illi gjaladarba l-appellanti ma jistghux jitqiesu "membru tal-familja" ma jistghux lanqas jitqiesu "kerrejja" u allura favurihom ma topera l-ebda rilokazzjoni. Konsegwentement l-appellanti ma ghandhom l-ebda titolu ta' kera x'jivvantaw fuq l-ghalqa 'de quo' u ghalhekk l-eccezzjonijiet taghhom ma jistghux jigu ntrattenuti.

Ghal dawn il-motivi u in bazi ghall-konsiderazzjonijiet ampji fuq zvolti l-appell interpost qed jigi rigettat u s-sentenza appellata konfermata b'dan illi l-perijodu ta' xahar prefiss mill-ewwel Qorti ghall-izgumbrament tal-appellanti mill-istess ghalqa jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jibqghu a kariku tal-appellanti.

**< Sentenza Finali >**

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