MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2004

Appell Civili Numru. 1379/2000/1

Joseph Bugeja, Catherine Camilleri u Roselyn Zammit

vs

Alfred Camilleri

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Ottubru, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti tiffisa, jizgumbra mill-ghalqa maghrufa bhala "Il-Qortin", limiti taz-Zurrieq, liema ghalqa il-konvenut qed juzha bhala mansab u qed jokkupha minghajr ebda titolu validu skond il-ligi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-2 ta' Settembru, 1999 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghal fini tal-kompetenza qed jigi ddikjarat illi l-valur lokatizzju ma jeccediex l-ammont ta' mija u lira Maltin (Lm101)

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Alfred Camilleri fejn eccipixxa illi:-

1 Preliminarjament illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex gurisdizzjoni biex tisma' u tiddeciedi t-talbiet attrici stante illi tezisti lokazzjoni a tenur tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

2 Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi kollha ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq ir-raba in kwistjoni, u fin-nuqqas it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

3 Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-konvenut jokkupa l-ghalqa de quo b'titolu ta' lokazzjoni;

4 Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta April 2001 fejn il-konvenut irtira it-tieni eccezzjoni minnhu sollevata;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi biex jigi eliminat kull dubbju dwar l-identifikazzjoni tal-ghalqa mertu ta dawn il-proceduri, l-atturi pprezentaw site-

plan tal-lokalita’ ta’ l-Qortin fil-limiti taz-Zurrieq (Dok JB1 a fol. 22 tal-process) u fuqgha indikaw l-ghalqa in kwistjoni b’linji djagonali homor.

B’verbal tas-6 ta Marzu 2002, il-kontendenti qablu bejniethom li l-ghalqa in kwistjoni hija effettivament dik indikata fuq is-*site-plan* esibita.

Ghal dak li jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni ta nuqqas ta gurisdizzjoni ikun sufficjenti ghall-konvenut li jistabilixxi biss l-ezistenza ta xi ftehim ta lokazzjoni dwar l-ghalqa in kwistjoni, maghmul ghal xi wiehed mill-iskopijiet kontemplati fil-Kapitolu 199 u li huwa, jekk il-kirja ma kinetx giet definitivament itterminata, jista’ jikkwalifika bhala *‘kerrej’* skond id-definizzjoni ta dik il-kelma u ta *‘membru tal-familja’* pprovduta fl-istess Kap. 199.

Jekk jigi stabbilit dan, il-kompetenza tghaddi ghand it-tribunal specjali li jkollhu l-jedd li jinvestiga kull allegazzjoni dwar il-kwalifiki tal-konvenut bhala kerrej, dwar xi bdil ta destinazzjoni u dwar kull materja ohra li tkun setghet twassal ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni a tenur tal-provvedimenti tal-Kap. 199.

Ghalhekk kull prova dwar l-uzu attwali li qed issir mill-ghalqa ghandha rilevanza biss fejn jirrigwarda l-indagini dwar x’setghet kienet id-destinazzjoni pattwita f’xi lokazzjoni li setghet kienet giet miftehma.

Biex jasal ghall-prova tal-ezistenza ta lokazzjoni, il-konvenut l-ewwel stqarr li missieru kellhu din il-lokazzjoni favur tieghu u ghadda biex iddikjara li kien ihallas kera lill-missier l-atturi Bugeja fuq l-ghalqa in kwistjoni; izda wara spicca biex ammetta li qatt ma hallas xi qbiela u li ma tantx kien jaf bid-dettalji ta tali lokazzjoni lanqas dwar l-ammont ta qbiela li kienet tithallas minn missieru.

L-atturi ma jikkontestawx li kien hemm lokazzjoni tal-ghalqa favur missier il-konvenut tant li huma stess ipproducew l-irecvuti relattivi, imma evidentement isosstnu li din il-lokazzjoni kienet spiccat.

Minn-naha tieghu il-konvenut jaccetta li ommhu, bhala l-kerrej, wara l-mewt ta zewgha, kienet irrinunzjat ghall kull dritt fuq l-ghalqa u kienet ikkonsenjat lura l-ircevuti lill-atturi. Dan jimplika terminazzjoni tal-lokazzjoni li fuqgha l-konvenut qed jibbaza l-eccezzjonijiet tieghu. Huwa inutili li f'dawn il-proceduri jtambar fuq ic-cirkostanzi li wasslu lill-ommhu ghal tali decizjoni minghajr ma jimplika li jrid jattakka l-validita' tar-rinunzja accettata mill-atturi.

Ghalhekk issib li l-konvenut ma wasalx ghal-prova tat-titolu minnhu allegat u tiddikjara li effettivament qed jokkupa l-istess ghalqa bla titolu u konsegwentement tilqa t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenut biex jizgumbra mill-ghalqa maghrufa bhala "Il-Qortin", limiti taz-Zurrieq, kif indikata fis-site-plan a fol. 22 tal-process u ghal fini tal-izgumbrament tiffissa terminu ta xahar mill-lum.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut."

Il-konvenut jikkontesta din is-sentenza b'dawn l-aggravji:-

(1) Huwa jinsisti fuq l-ewwel eccezzjoni tieghu u jikkontendi illi gjaladarba gie determinat li kienet tezisti lokazzjoni allura l-kwestjoni jekk din kienetx ghadha valida kienet taqa' fl-attributi tat-tribunal specjali krejat bil-Kap 199. Jargomenta illi r-rinunzja ghall-kirja da parti ta' ommu ma kienx jolqot id-dritt ta' ko-inkwilinat tieghu fuq l-ghalqa, gjaladarba wkoll, hu ma kienx irrinunzja ghal dan id-dritt. Jissokta jemfasizza illi una volta hu wiret minghand missieru d-dritt ta' inkwilinat li dan kellu stante li kien jahdem l-ghalqa flimkien mal-istess missieru, allura hu ghandu jitqies "kerrej" skond id-definizzjoni li l-artikolu 2 tal-Kap 199 imsemmi jaghti lil din il-kelma.

(2) Ir-rikorrenti ma pprovawx li l-ghalqa tintuza ghall-insib, anzi, dejjem skond l-appellanti, l-istess ghalqa tintuza ghall-kultivazzjoni.

Jinhass necessarju f'dan il-kaz illi l-fatti l-aktar rilevanti jigu brevement riprodotti biex wiehed ikollu kwadru aktar car tal-materja in diskussjoni:-

(1) Il-porzjoni tar-raba proprjeta` tal-atturi appellati, ahjar indikata fis-“site plan” a fol 22, kienet imqabbla lil Grezzju Camilleri, missier l-appellanti. Ara ricevuti minn fol 25 sa fol 33.

(2) Mal-mewt tal-gabillott, martu irrinunzjat ghall-kirja u rritornat lis-sidien il-ktieb tal-kera.

(3) Skond il-Perit Anton Zammit (fol 38) l-ghalqa in kwestjoni ta’ cirka tomna u barra mill-ischeme tal-bini, tintuza esklussivament ghal skop ta’ insib.

(4) L-appellanti innifsu, anke jekk ma kienx kapaci jiddistingwi bejn din il-proprjeta` tal-atturi u dik l-ohra ta’ certa Frances Camilleri mqabbla lilu, jistqarr illi fiz-zewg porzjonijiet jinsabu mnasab. Jghid pero` wkoll illi f’dik ta’ kejl ta’ tomna missieru kien ilu juzaha bhala mansab sa minn tlieta u tletin sena.

Premessi dawn il-ftit fatti emergenti mill-provi istruttorji jibda biex jigi osservat illi, kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s’intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b’opposizzjoni ghall-istess talbiet. Fil-kaz taht konsiderazzjoni l-eccezzjoni tal-inkompetenza sollevata mill-konvenut appellant hi dik li hu ghandu titolu ta’ lokazzjoni, u ghalhekk, skond l-istess appellant, il-materja ma kienetx taqa’ fil-kompetenza tal-qorti ordinarja izda fil-gurisdizzjoni tal-Bord specjali.

Tajjeb li hawn din il-Qorti taghmel parentesi biex tirribadixxi l-punt drabi ohra mtenni illi mhux kull meta tissemma` l-kelma “kera” l-qrati ta’ gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. “Jekk ghad-determinazzjoni tal-kwestjoni quddiem qorti ta’ gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg li qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwestjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-Qorti ghandha s-setgha li taqta’ dik il-kwistjoni incidentali. Din il-Qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-ligi specjali jista’ jaghtiha biss it-tribunal specjali mwaqqaf taht dik il-ligi” – “**Peter Sammut Briffa et -vs- Maria Dolores Zammit et**”, Appell, Sede Inferjuri, 17 ta’ Ottubru 2002 u “**Joseph**

Gauci -vs- Catherine Kerkoub”, Appell mill-Bord, 20 ta’ Ottubru 2003.

Dan precizat, u sottintiz u postulat illi ghal kaz tapplika l-ligi specjali, jokkorri ghalhekk li jigi ezaminat jekk, kif ritenut minnu, l-konvenut appellant jistghax jitqies “kerrej” fit-termini tal-ligi specjali taht il-Kap 199. Huwa necessarju ghalhekk li wiehed jirreferi ghad-definizzjonijiet stabbiliti f’din il-ligi.

Skond l-Artikolu 2 tal-Kap 199 it-terminu “kerrej” jinkludi “kull membru ta’ 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 … …”.

Jinsab ukoll definit illi l-frazi “membru tal-familja” tfisser “axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej”.

Dawn id-definizzjonijiet tal-ligi, applikati ghal kaz ‘de quo’, jaghtu lok ghal dawn l-osservazzjonijiet:-

(1) Indubbjament l-appellanti huwa membru tal-familja tal-kerrej. Dan ghas-semplici raguni li hu “dixxendent lineari” tieghu. Hekk ukoll tikkwalifika bhala tali omm l-appellanti, qua armla tal-kerrej.

(2) L-appellanti ma jistghax jivvanta li hu “cessjonarju tal-kirja” kif mil-ligi mfissra u fil-verita` hu dan ma ppretendihx. B’danakollu ma jistghax lanqas jigi accettat illi hu jirrientra fil-gradwatorja preferenzjali fuq il-bazi tar-raguni minnu moghtija. Effettivament u kuntrarjament ghal dak ritenut minnu mill-atti processwali ma jirrizulta minn imkien li hu kien jahdem l-ghalqa flimkien ma’ missieru.

(3) L-aktar li jista' jivvanta hu dak li hu werriet tal-kerrej missieru, anke jekk hawn irid jinghad ukoll li ma ngiebux provi accettabbli dwar dan, kif lanqas del resto ma ngiebu provi jekk xi haddiehor fost hutu jgawdix dritt ta' preferenza ghalih.

(4) Jekk allura, kif presumibilment jista' jitqies li hu, l-appellant hu werriet, qua membru tal-familja dan jidhol bi dritt biex jissucciedi fil-kirja. Li jfisser allura illi r-rinunzja tal-omm, anke jekk din irrizultat kjara u univoka, ma ggibx ghalhekk it-telf tad-dritt tieghu lilu moghti mil-ligi, u allura l-fatt li s-sidien ma accettawx hlas ta' kera minghandu dan il-fatt ma setghax jippregudika l-jeddijiet li l-appellant akkwista bl-operat tal-ligi. L-appellant allura, 'rebus sic stantibus' u skond ir-rizultanzi processwali, kellu jitqies se mai ko-inkwilin ma' ommu u ma' hutu l-ohra. Fic-cirkostanzi, rigwardata l-materja mill-ottika tal-Kap 199, din il-Qorti ma tikkondividiex il-fehma tal-ewwel Qorti fuq dan il-punt.

Stabbilit li l-appellant kellu hu wkoll jitqies bhala kerrej "ex lege", dan ma jfisserx illi l-materja ma tibqghax ta' gurisdizzjoni tal-qorti adita. Dan qed jigi rilevat in kwantu f'kazijiet ta' din ix-xorta hemm haga ohra li tinteressa l-kompetenza.

Ma jista' qatt ikun dubitat illi n-natura tal-kirja hi ta' essenza vitali biex tiddetermina l-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'. Dan oltre l-fatt li l-kirja trid tkun fil-fazi tar-rilokazzjoni. Stabbilit allura li l-kirja kienet fiz-zmien tat-tigdid taghha, jokkorri li jigi ndgat jekk l-element l-iehor riferibilment ghan-natura tal-kirja kienx bizzejjed biex jaghmel il-meritu ta' gurisdizzjoni tal-Bord imsemmi u jarroga ghall-kaz l-applikabilita` tal-ligi specjali.

Jitnissel mid-definizzjoni li l-ligi taghti lill-kelma "raba" illi din trid tkun "<u>principalment</u> mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli … … u ghal skopijiet li ghandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura … …".

Huwa car minn dan illi ghall-finijiet tad-definizzjoni dak li jghodd hu l-iskop principali tal-kiri. Jekk dan l-iskop ma

jkunx il-koltivazzjoni tal-prodotti agrikoli izda l-mergha tal-annimali jew skopijiet ohra li mal-koltivazzjoni ma jiccentraw xejn id-definizzjoni hi eskluza u allura l-materja ma taqax fil-gurisdizzjoni tal-Bord.

Hi l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi l-appell bazat fuq dan l-aggravju ma jinsabx sorrett mill-provi prodotti. Dawn, invece, juru mill-istess deskrizzjoni fornita mix-xhud l-Arkitett Anton Zammit u f'certu sens dikjarata wkoll mill-appellant, illi l-iskop principali u preponderanti tal-ghalqa ma kienetx il-koltivazzjoni tar-raba izda dik tal-insib. Il-fatt li parti zghira minnha setghet tinhadem la jbiddel id-destinazzjoni u lanqas in-natura taghha.

Kif deciz fis-sentenza fl-ismijiet "**Colin Tabone -vs- Anthony Vella**", Appell, 28 ta' Novembru 1983, "il-fatt li barra mill-insib l-intimat kien jiehu wkoll li jista' mir-raba' ma hu xejn straordinarju u lanqas ma hu nkonsistenti mal-iskop principali tal-insib". Fiha zied jinghad illi "l-Bord ghalhekk hu nkompetenti "ratione materiae"."

Fl-istess sens hi d-decizjoni ta' din il-Qorti presjeduta mill-Imh. Joseph Said Pullicino fil-kawza in re "**Carmelo Vella et -vs- Anthony Briffa**", 30 ta' April 1997.

Issa skond l-Art 1572 tal-Kodici Civili "il-kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej. Li jfisser li allura f'kaz bhal dan biex tigi mpeduta l-propogazzjoni fl-eredi tal-kirja jrid jintwera li nghata l-kongedo. Ara "**Carmelo Cardona -vs- Giovanni Lawria**", Appell Civili, 10 ta' Novembru 1969. Kongedo li jista' jinghata "in qualunque dei modi riconosciuti dalla legge" (**Kollez Vol XIV pagna 4** u **Vol XXVI pI p199**).

Terga' f'dan il-kaz trattandosi ta' raba lanqas ma kien mehtieg tali kongedo ghax kif preskritt fl-Artikolu 1567 tal-Kodici Civili "il-kiri ta' raba jew ta' hwejjeg mobbli jispicca wkoll ipso jure bl-eghluq taz-zmien ghalkemm dan iz-zmien ikun prezunt kif jinghad fl-artikolu 1532".

Skond l-ahhar imsemmi dispost tal-ligi dan iz-zmien jista' jkun konvenzjonali, legali jew skond l-uzu. Jinsab deciz illi

"in difetto di convenzione intorno alla durata locatogli di luoghi di caccia alle reti, la locazione degli stessi s'intendi fatta per una stagione soltanto" ("**Dun Michele Zammit -vs- Michele Rago**", Prim'Awla, 19 ta' April 1912 riportata a **Vol XXI pII p48**). Zmien dan prefiss mill-uzu li jidher f'dan il-kaz li baqa' tacitament jiggedded sakemm l-atturi ddecidew li jitterminawh.

Raggunta din il-konkluzjoni li l-ghalqa kienet qed tintuza principalment ghall-insib jigi li t-tribunal kompetenti baqa' il-qorti ordinarja, u, ankorke, l-appellanti seta' jivvanta titolu ta' kera fuqha, kemm bl-operat tal-ligi specjali kif ukoll bil-ligi komuni taht il-Kodici Civili, dik l-istess kirja ntemmet "ipso jure" bl-eghluq taz-zmien kif fuq imfisser u a xelta tas-sidien. F'din l-eventwalita` l-atturi sidien huma intitolati jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut mill-ghalqa, billi jigi li dan ma kienx ghad baqalu titolu fuqha.

Ghal dawn il-motivi, anke jekk ghall-konsiderazzjonijiet diversi minn dawk tal-ewwel Qorti, l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata. Iz-zmien ta' xahar prefiss mill-ewwel Qorti ghall-iskop ta' zgumbrament jibda ghaddej mil-lum.

L-ispejjez anke ta' din l-istanza jitbatew mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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