MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 815/2001/1

George Bugeja

vs

Joseph Spiteri

Il-Qorti,

Fid-19 ta' Ottubru, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attur talab il-kundanna tal-konvenut sabiex jigi zgumbrat fi zmien qasir u perentorju ffissat mill-Qorti minn diversi ambjenti gewwa r-razzett maghruf bhala "Tal-Loggia", Sqaq Rabbat gewwa Triq Emmanuel Attard, Hamrun li l-konvenut okkupa u ghadu qed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-Ligi prevja, okkorrendo dikjarazzjoni relattiva f'dan is-sens.

Ghal finijiet tal-Ligi qed jigi ddikjarat li l-valur lokatizzju tal-istess ambjenti ma jeccedix l-ammont ta' ghoxrin lira Maltija (Lm20).
Bl-ispejjes kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccipixxa illi:

1 Preliminarjament, il-karenza ta' l-interess guridiku fl-attur in kwantu l-istess attur m'ghandu l-ebda titolu legali fuq l-ambjenti mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk m'ghandu ebda dritt jistitwixxi l-azzjoni odjerna;
2 Preliminarjament u bla pregudizzju, l-inkompetenza 'rationae materiae' ta' din l-Onorabbli Qorti stante li fuq l-ambjenti de quo hemm vigenti kuntratt ta' kera a favur missier il-konvenut u ghahekk il-Qorti kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera;
3 Bla pregudizzju, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ambjenti de quo huma mikrija minn missier il-konvenut minghand terzi. Il-konvenut ilu ghal dawn l-ahhar snin joqghod u jrabbi l-annimali fl-ambjenti de quo flimkien ma missieru u bil-kunsens tal-istess missier;
4 Ghalhekk sakemm il-kirja vigenti bejn missier il-konvenut u s-sidien, il-missier, qua inkwilin, ghandhu kull dritt li jzomm lil ibnu l-konvenut fl-ambjenti de quo;
5 Salvi eccezzjonijiet ohra

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Ghal dak li jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut dwar il-karenza ta' interess guridiku da parti ta' l-attur illi m'ghandu l-ebda titolu legali ghall-fond in kwistjoni, jirrizulta mill-provi u huwa accettat mill-istess

konvenut li l-attur huwa wiehed mill-ulied ta’ Maria Bugeja l-ahhar inkwilina rikonoxxuta mis-sidien u li anke wara l-mewt ta’ Maria Bugeja hu dejjem baqa’ sa l-prezent fil-pussess ta’ ambjenti tal-fond in kwistjoni ghat-trobbija ta’ l-annimali.

Ghaldaqstant bhala, almenu, ko-pussessur tal-fond in kwistjoni hu ghandu kull dritt illi jiprotegi l-fond li jipposjedi minn kull okkupazzjoni indebita jew xi molestja ohra ta’ xi terza persuna u ghaldaqstant tirrespingi l-ewwel (1) eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

Inoltre billi l-mertu ta’ din il-kawza ma jirrigwardax xi kwistjoni dwar xi terminazzjoni jew bdil ta’ xi kundiozzjoni ta’ xi lokazzjoni li setghet giet koncessa mis-sid, li ma huwiex parti f’din il-kawza, u billi lanqas ma jirrigwarda xi allegazzjoni ta’ xi sullokazzjoni li setghet giet pattwita bejn il-kontendenti jew xi awtur taghhom, il-kwistjoni odjerna tesorbita mill-kompetenza ta l-Bord li Jirregola l-Kera. Ghalhekk tirrespingi ukoll it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut dwar l-inkompetenza ‘*ratione materiae’*.

Ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjoni fil-mertu fejn il-konvenut qieghed isostni illi huwa dderiva d-dritt tieghu ta’ access fil-fond in kwistjoni u okkupazzjoni ta’ xi ambjenti minghand missieru, Joseph Bugeja, illi huwa l-inkwilin tal-fond in kwistjoni.

Ghalhekk il-Qorti trid fl-ewwel (1) lok tezamina jekk jirrizultax illi effettivament Joseph Bugeja, missier il-konvenut, awtorizzax lill-konvenut sabiex dan jokkupa l-ambjenti allegatament mikrija lilhu u, f’kaz affermattiv, tivverifika jekk jirrizultax illi Joseph Bugeja huwiex inkwilin jew ghandux xi titolu iehor ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni.

Kemm mid-deposizzjoni ta’ l-istess konvenut, kif ukoll minn dik ta’ Joseph Bugeja moghtija quddiem il-Magistrat Supplenti, jirrizulta ampjament illi l-istess Joseph Bugeja jikkonferma li huwa missier il-konvenut Joseph Spiteri u illi dan mhux biss awtorizza lill-konvenut li jokkupa r-razzett u l-ambjenti mikrija lilhu, izda anzi fi kliemu stess *“niddikjara*

illi l-konvenut jiena dahhaltu jghix fir-razzett u dana wara li tlabtu jaghmel hekk kif diga' ghidt. Nghid illi ibni l-konvenut illu jabita fir-razzett in kwistjoni madwar dawn l-ahhar hames (5) snin bil-kunsens tieghi u jiena nixtiequ li jibqa' jabita hemm".

Minn naha l-ohra dan lanqas ma hu kkontestat mill-istess attur, ghaldaqstant jibqa' biss illi l-Qorti tezamina jekk Joseph Bugeja ghandux xi titolu ghar-razzett in kwistjoni a bazi ta' liema titolu dan ir-razzett huwa okkupat mill-konvenut.

Jirrizulta illi r-razzett u ambjenti ohra mieghu kien moghti in lokazzjoni lil missier l-attur George Bugeja u mal-mewt ta' dan il-lokazzjoni ghaddiet fuq martu Maria Bugeja. Din kienet tabita fir-razzett *de quo* b'titolu ta' kera rikonoxxut mis-sid flimkien ma' uliedha Joseph Bugeja u George Bugeja, l-attur. In segwitu wara z-zwieg ta' binha l-attur George Bugeja kienu baqghu jghixu f'dan ir-razzett Maria Bugeja u binha Joseph Bugeja esklussivament filwaqt li l-attur George Bugeja baqa jaccedi fil-fond biex irabbi l-bhejjem.

Ghalhekk mal-mewt ta' Maria Bugeja b'operat tal-ligi l-lokazzjoni ghaddiet ghand dawk il-membri tal-familja taghha li kienu jghixu maghha. Dawn il-membri kienu jinkludu lil Joseph Bugeja, li minn naha tieghu anke ghadu sa fil-prezent jghaddi l-kera relattiva a favur tas-sid billi jiddeposita taht l-awtorita' tal-Qorti.

Dan il-fatt mhu b'ebda mod ikkontestat mill-attur u jikkostitwixxi prova bizzejjed ta' l-eziztenza ta' lokazzjoni almenu korrenti favur Maria Bugeja l'antenata tal-kontendenti u minn imkien ma jirrizulta illi l-lokazzjoni jew almenu t-titolu ta' inkwilin jew ko-inkwilin ta' Joseph Bugeja ma gie rrinunzjat jew itterminat b'xi procedura ohra.

Ghaldaqstant billi jezistu l-presupposti kollha biex wiehed jista' jistabbilixxi illi Joseph Bugeja ghandu titolu ta' lokazzjoni regolata bil-ligijiet specjali Dwar il-Kera daqs jew iktar milli jista ghandhu l-attur u billi Joseph Spiteri

qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni a bazi ta' dan l-istess titolu ta' Joseph Bugeja, il-Qorti ssib illi l-attur ma jistghax jippretendi xi titolu esklussiv ad eskluzzjoni ta' huh.

Ghalhekk tiddeciedi li t-talba attrici ma tirrizultax ipprovata u konsegwentement qeghda tirrespingi l-istess talba filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut fil-mertu.

Bl-ispejjez kontra l-attur."

Fl-appell introdott mill-attur kontra din is-sentenza huwa jadduci b' aggravji illi:

(1) Il-konvenut ma setax legalment jigi meqjus bhala iben Joseph Bugeja;

(2) La ma kienx tali fil-mument tal-mewt ta' l-imsemmi Joseph Bugeja huwa ma setax jippretendi l-protezzjoni tal-ligi specjali bhala "membru tal-familja". Lanqas ma jista' jinghad li kien qed jghix ma' l-inkwilin fil-gurnata tal-mewt ta' dan stante li minn xi snin qabel l-istess inkwilin kien telaq mill-fond u mar jghix band' ohra. L-appellant konsegwentement jissottometti illi kwalunkwe kunsens li seta' kellu l-konvenut minghand Joseph Bugeja spicca mal-mewt ta' dan;

(3) L-ewwel Qorti ma kellhiex takkollalu l-ispejjez kollha tal-kawza una volta kienet irrespingiet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut;

Fit-twegiba tieghu l-konvenut iwiegeb *seriatim* hekk:-

(1) L-inkwilin missieru, Joseph Bugeja kellu kull dritt li jdahhlu jabita mieghu;

(2) Hu kien thalla bi prelegat minghand missieru kull dritt lokatizju li dan kien jipposjedi fuq ir-razzett;

(3) L-attur kien il-parti sokkombenti fil-gudizzju u ghalhekk id-decizjoni dwar il-kap ta’ l-ispejjez hi gusta u timmerita konferma;

Premessi dawn l-aggravji u r-risposti ghalihom huwa bil-bosta car mir-rizultanzi processwali illi dan il-kaz ghandu fattezzi partikulari. Il-kirja tar-razzett kienet tghajjat lil Maria Bugeja, omm l-attur u Joseph Bugeja. Ftit wara z-zwieg tieghu l-attur hareg mill-fond pero` baqa’ juza ambjenti tar-razzett ghat-trobbija tal-baqar. Joseph Bugeja invece baqa’ jabita fir-razzett anke wara l-mewt ta’ l-omm. F’ xi zmien wara l-mewt ta’ din, dahhal jabita mieghu lill-konvenut li hu jirrikonixxih bhala ibnu naturali. Ara Affidavit tieghu mahluf quddiem in-Nutar Dottor Nicholas Vella a fol. 35. F’ dan ir-rigward jidher li kien hemm proceduri ghaddejjin ghall-iskop tar-rikonoxximent formali tal-paternita`. Wara l-mewt ta’ l-omm il-kera beda jithallas, ossija depozitat fil-Qorti, di fronte ghas-sidien, minn Joseph Bugeja. Dan b’ danakollu jaccetta li l-kera bdiet tithallas mill-ahwa kollha. Minhabba raguni ta’ mard Joseph Bugeja kien hareg mill-fond u mar jghix ma’ omm il-konvenut biex din tkun tista’ tiehu kura tieghu. Huwa pero` halla l-ghamara tieghu kollha fl-ambjenti tar-razzett. Jirrizulta issa mill-iskritturi ta’ l-appell illi dan Joseph Bugeja miet u li bit-testment tieghu ta’ l-24 ta’ Ottubru 2000 (ara kopja annessa mar-risposta ta’ l-appell) hu halla bi prelegat a favur tal-konvenut “kwalsiasi dritt lokatizzju u kull dritt iehor kwalsiasi li t-testatur jipposjedi fuq ir-razzett bl-art mieghu maghruf bl-isem ‘Farmhouse’, fi Triq Manwel Attard, il-Hamrun” (artikolu 2 tat-testment);

Ri-affermati dawn il-provi, l-azzjoni esperita mill-appellanti hi wahda tendenti ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-ambjenti okkupati minnu mir-razzett fuq l-assunt li din l-okkupazzjoni tieghu hi wahda minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Bis-sentenza taghha l-ewwel Qorti ddeterminat fuq il-valutazzjoni taghha tal-provi u bir-rikorrenza li ghamlet ghal certi principji tad-dritt illi gjaladarba Joseph Bugeja kien titolari tal-lokazzjoni u l-konvenut kien qed jokkupa l-ambjenti bis-sahha ta’ dan it-titolu li kellu l-kerrej, it-talba

ta’ l-attur, kif impustata, ma rrizultatx ippruvata. Minhabba l-mewt sopravvenuta ta’ Joseph Bugeja l-attur issa f’ din is-sede jimposta t-tezi tieghu essenzjalment fil-parametri tad-definizzjoni li l-Kapitolu 69 tal-ligijiet jaghti lill-kelma “kerrej” fil-kaz ta’ dar ta’ abitazzjoni. Sostanzjalment, bl-ewwel zewg aggravji, li ser jigu kkunsidrati flimkien aktar ‘l isfel, huwa jissottometti illi l-konvenut appellat ma ghandux jitqies “membru tal-familja” ta’ Joseph Bugeja ghar-raguni li civilment u legalment ma kienx meqjus bhala iben dan l-inkwilin u, dippju, ma setax lanqas jikkwalifika bhala kerrej gjaladarba fil-mument tal-mewt ta’ Joseph Bugeja dan ta’ l-ahhar ma kienx ghadu qed jghix fir-razzett;

Fil-fehma ta’ din il-Qorti, anke fuq l-awtorita` ta’ certi insenjamenti u direttivi gurisprudenzjali, is-sottomissjonijiet ta’ l-appellanti, bhala espressjoni ta’ opinjoni dwar il-kwestjoni legali, ma jistghux jigu accettati;

Jibda biex jigi osservat illi, b’ applikazzjoni tad-Dritt tal-Gustinjan (Novella 118), is-sentenza riportata a **Vol. XXXVII P I p 568** ikkomprendiet fit-tifsira tal-kelma “familja”, “dawk kollha kongunti permezz tad-demm u dixxendenti wahda mill-ohra jew minn stipiti komuni”. Joseph Bugeja, *qua* kerrej, jaccetta u jirrikonoxxi li l-konvenut hu konsangwinu tieghu u mhux sempliciment dahhlu jabita mieghu *loco parentis*. Hu rrikonoxxa din ir-relazzjoni familjari mal-konvenut mhux biss permezz ta’ dak mistqarr minnu fl-Affidavit (fol. 35) jew fid-deposizzjoni tieghu (fol. 20) imma wkoll bit-testment tieghu (fol. 76);

Ankorke kellu jkun hemm xi dubju f’ din l-interpretazzjoni ghal fatt li r-rikonoxximent formali ma kienx ghadu sehh fid-data tal-mewt ta’ l-imsemmi Joseph Bugeja, tajjeb li jigi rilevat illi skond kazistika aktar recensjuri gie profess li t-tifsira ta’ l-espressjoni “membri tal-familja tal-kerrej ma kellhiex tkun ristretta ghall-konsangwini biss. Intqal a propozitu fis-sentenza '**Joseph Caruana -vs- Salvu Pulis**', Appell Inferjuri, 3 ta’ Dicembru 1975: ‘hekk kif is-

semplici parentela mhix bizzejjed biex wahedha u dejjem tirrendi lil dak li jkun membru tal-familja tal-kerrej ghall-finijiet premessi, hekk ukoll il-fatt li wiehed ma jkunx imparentat fis-sens strett u formali mhuwiex wahdu u dejjem sufficcjenti biex jeskludih mill-'*membership*' tal-familja tal-kerrej ghax jista', fil-kazijiet kongruwi u in principju eccezzjonali, ikun hemm cirkostanzi specjali li jiggustifikawh jitqies tali mill-bnedmin ordinarji, u huwa dan it-test li jigi applikat ghall-finijiet tad-disposizzjoni korrispondenti tal-ligi Ingliza li minnha din taghna hi ispirata … Hekk per ezempju hawn Malta f' '**Vincent Zammit -vs- Vincent Kerr**', Appell Inferjuri, 11 ta' Marzu 1966 gie deciz li l-konvenut li kien ilu snin jghix mal-kerrej, kien isejjahlu 'missier' u n-nies kollha kienu jafuh bhala ibnu, kien jew ma kienx iben naturali tieghu, xorta wahda kellu fic-cirkostanzi jitqies li kien membru tal-familja tieghu ghall-finijiet ta' din il-ligi";

Fit-twegiba tieghu l-appellat donnu jissuggerixxi illi jekk kien hemm bzonn prova ghal kwalifika tieghu bhala membru tal-familja ta' Joseph Bugeja huwa kien ukoll prelegatarju u werriet tieghu. Issa hu veru li f' xi sentenzi (ara **Kollez. Vol. XXXII P I p 136, Vol. XXXVII P I p 568** u **Vol. XXXIX P I p 496**) giet stabbilita l-proposizzjoni generali illi d-definizzjoni ta' kerrej fil-ligi specjali ma teskludix lill-eredi ta' l-inkwlin, huma min huma. Din il-Qorti pero` tinklina biex thaddan l-enuncjazzjoni moghtija fis-sentenza magistrali a **Vol. XLV P I p 396** in re "**Nazzareno Cutajar -vs- Carmela Quirolo *nomine et***" li ddepartiet minn dik il-gurisprudenza billi affermat il-principju illi l-protezzjoni tal-ligi specjali ma ghandux dritt ghaliha l-werriet sempliciment ghax werriet. Hekk allura rragunat illi l-werriet barrani ma jidholx fid-definizzjoni li l-ligi taghti lill-kelma "*tenant*". Fil-kaz *de quo* dan ma japplikax ghaliex l-appellat, kif ragunat aktar 'il fuq, in bazi ghall-kunsiderazzjonijiet maghmula, ghandu ghall-effetti kollha, u indipendentement jekk huwiex prelegatarju jew werriet, jitqies bhala "membru tal-familja" ta' Joseph Bugeja;

Issa l-appellanti javvanza wkoll b’ argoment illi una volta Joseph Bugeja ma kienx ghadu joqghod fir-razzett minn xi zmien qabel ma miet, isegwi li allura l-konvenut ma kienx qed jghix mal-kerrej fil-mument tal-mewt ta’ dan. Ghal din il-proposizzjoni hemm ukoll twegiba minn gurisprudenza affermata. Hekk insibu fis-sentenza riportata a **Vol. XLVII P I p 583** illi “membru tal-familja ta’ l-inkwilin huwa intitolat li jkompli fil-lokazzjoni tal-fond mikri anke jekk fid-data tal-mewt ta’ l-inkwilin huwa kien joqghod fil-post wahdu ghax l-inkwilin kien jabita band’ ohra”;

Mill-fatti jirrizulta li Joseph Bugeja kellu jallontana ruhu mir-razzett minhabba mard u mar jinghaqad ma’ Rose Spiteri, omm il-konvenut, biex ikollu min idur bih. Hu pero` halla l-ghamara tieghu kollha fil-kmamar tar-razzett. B’ dawn l-istess ghamla ta’ provi s-sentenza fl-ismijiet “**Mary Abela *proprio et nomine* -vs- Joseph Camilleri**”, Appell Inferjuri, 22 ta’ April 1986, irragunat li, konsiderati flimkien, “tali cirkustanzi jwasslu lill-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt ghalkemm Simiana (l-inkwilina) kienet harget materjalment (ghax kostretta minhabba mard) mill-fond *de quo*, eppure dak il-fond dejjem baqa’ ir-residenza taghha u hi dejjem hekk zammitu”. F’ dan l-istess hsieb jezistu sentenzi kemm anterjuri ghal din (ara **Kollez. Vol. XL P I p 418**), kemm posterjuri (“**George Felice -vs- Gianni Cilia**”, Appell, 28 ta’ Gunju 2001). Anke allura l-aggravju fis-sens propost mill-appellanti ma jistax jkollu adezjoni;

Kwantu ghall-ahhar ilment ta’ l-appellanti huwa pacifiku illi “meta wahda mill-partijiet tissokkombi *in toto*, ir-regola hija illi l-ispejjez kollha ghandhom jigu decizi kontra dik il-parti sokkombenti” [**Kollez. Vol. XXXIX P I p 340**; Artikolu 223 (1), Kapitolu 12]. L-ispejjez gudizzjarji mhux dejjem ghandhom jigu spartiti abbazi ta’ proporzjon matematiku tat-talbiet jew ta’ l-eccezzjonijiet, milqugha jew michuda, imma ghandu jittiehed qies tas-sustanza tal-materja agitata u d-decizjoni dwar l-ispejjez tigi kkonsiderata f’ dan il-parametru. Ara “**Kummissarju ta’ l-Artijiet -vs- Emanuel Aquilina *et***”, Appell, 5 ta’ Ottubru 2001. Frankament, din il-Qorti ma ssibx raguni serja biex

tiddisturba l-apprezzament dwarhom li ghamlet l-ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi kollha l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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