MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Frar, 2007

Appell Civili Numru. 597/2004/1

Saviour u Catherine konjugi Gauci

vs

Mario Cardona

Il-Qorti,

Fid-29 ta’ Marzu, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat l-1 ta’ Novembru tas-sena 2004 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m’ghandux ikun ikkundannat:

1. Illi jizgombra mir-razzett u r-raba’ tieghu sitwat f’numru 21A, fi Sqaq it-Tigieg, illum numru 21A

Sqaq Numru 2, Triq San Giljan, f'Birkirkara, li qed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi, propjeta' tal-atturi;
2. Illi ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond u raba de quo ma jeccedix il-mitt Lira Maltin, (LM100.00,0);
3. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri bonarji tal-25 ta' Aawissu tas-sena 2004 u tat-13 ta' Settembru tas-sena 2004 kontra l-konvenut minn issa ngunt in subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-11 ta' Marzu tas-sena 2005 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti:

1. Illi huwa jokkupa l-fond b'titolu ta' kera wara l-mewt ta' huh guvni Emanuel Cardona fis-sena 2003;
2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

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

Ikkunsidrat:

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

1. Illi l-fond meritu tal-procedura odjerna hu proprjeta' ta' l-atturi;
2. Illi originarjament l-imsemmi fond kien jinkera minn nannu tal-konvenut;
3. Illi wara l-kera ghaddiet f'idejn missier u omm il-konvenut u sussegwentement f'idejn Emanuel Cardona, hu l-konvenut;
4. Illi meta miet dan l-ahhar inkwilin jirrizulta li fil-mument tal-mewt tieghu kien jghix mieghu il-konvneut, (ara fol 17 u l-verbal konguntiv a fol 14);

5. Illi dan il-fatt jirrizulta wkoll suffragat mid-dokumentazzjoni riprodotta mir-Registru Elettorali; (ara fol 55 et sequitur);

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tal-fatt li l-istess konvenut kien jirrisjedi ma' l-ahhar inkwilini debitament rikonoxxut bhala tali fil-fond de quo, dan jimmilita favur it-tezi tal-konvenut li allura konsegwenza ta' l-istess, jinkwadra fil-limiti ta' definizzjoni ta' *inkwilin* skond il-ligi;

Illi addirittura jirrizulta li kien l-istess attur li gholla l-kera dovuta fuq l-imsemmi fond lill-istess konvenut meta dan mar biex ihallas il-kera minnu dovuta;

Illi l-ammont hekk mitlub kien " … jinkludi kollox", cioe' kemm ir-razzett kif ukoll ir-raba' ta' mieghu;

Ghaldaqstant, din il-qorti hi sodisfatta li l-konvenut Mario Cardona hu inkwilin ta' l-fond de quo flimkien mar-raba' adjacenti u konsegwentement, in vista tar-rizultanzi, filwaqt li tirrespingi t-talbiet attrici, takkolji l-eccezzjoni tal-konvenut, bl-ispejjez kontra l-atturi."

Minn din is-sentenza appellaw l-atturi bl-aggravju legali illi, trattasi ta' lokazzjoni ta' razzett bir-raba' mieghu, din kienet regolata bil-Kapitolu 199 u allura, gjaladarba l-konvenut ma jikkwalifikax bhala "membru tal-familja", kif imfisser f' din il-ligi (Artikolu 2), l-ewwel Qorti kellha takkolji t-talba kif minnhom proposta;

Fil-qosor il-fatti li taw lok ghall-kawza jistghu jigu kompendjati kif gej:-

(1) Il-konvenut huwa l-izghar fost disa' ahwa subien li twieled, trabba u ghex fir-razzett mertu tat-talba. Similment, qablu abitaw fl-istess razzett in-nanniet u l-genituri tieghu;

(2) Mal-mewt ta' ommu u bi qbil bejn l-ahwa l-kirja ghaddiet ghand huh Leli Cardona. Ara skrittura ta' ftehim datata 22 ta' Jannar 1985 (fol. 28);

(3) Mal-mewt ta' dan huh il-konvenut talab li l-kirja ddur fuqu u hu jigi rikonoxxut bhala l-uniku kerrej mis-sidien. Huwa gab provi permezz ta' estratti mir-Registru Elettorali (fol. 34 sa fol. 41) li, kemm fil-mument tal-mewt ta' ommu u dik ta' huh, hu kien registrat bhala votant fuq l-indirizz tar-razzett;

(4) Gew esebiti wkoll fotokopji ta' ricevuti (fol. 44 sa fol. 52) risalenti ghal meta kien ghadu haj missieru li jindikaw li dak li kien qed jinkera kien ir-razzett u wejba raba' flimkien;

Premessi dawn il-fatti, jigi osservat qabel xejn illi, kif notat ukoll mill-konvenut fir-risposta ta' l-appell tieghu, ma jidherx li quddiem l-ewwel Qorti giet formalment imqanqla l-kwestjoni, issa ventilata, illi l-fond *de quo* hu raba' fis-sens tal-ligi u li allura l-materja kellha tkun regolata bil-Kapitolu 199 u mhux ukoll skond il-Kapitolu 69. La tqajmet, pero`, jinkombi fuq il-Qorti li tinvestigaha bl-ghajnuna ta' l-insenjamenti gurisprudenzjali fuq is-suggett;

Fis-sentenza taghha tas-16 ta' Gunju 1941 in re "**Annunziato Said -vs- Carmelo Micallef**", il-Qorti ta' l-Appell irriteniet illi "biex jigi stabbilit jekk il-lokazzjoni tirrigwardax fond urban jew fond rustiku, ghandu jigi mehud in konsiderazzjoni l-iskop principali tal-kuntratt". Issokta jigi pprecizat illi "jekk jirrifletti l-kultivazzjoni tal-fond kien fond rustiku, u jekk jirrifletti fuq l-abitazzjoni kien fond urban" ("**Dolores Mifsud -vs- Maria Pace *et***", Appell Inferjuri, 10 ta' Mejju 1943 u "**Avv. Dr. Giuseppe Pace *et* -vs- Francesco Borg**", Prim' Awla, Qorti Civili, 13 ta' Ottubru 1965);

B' mod partikulari fil-kaz ta' razzett intqal illi biex jigi stabbilit jekk dan hux urban jew rustiku hemm bzonn biex wiehed jasal ghall-konkluzjoni gusta li tigi mehuda konsiderazzjoni ta' l-uzu preponderanti li qieghed isir mill-

fond. Ara "**Benjamino Sultana -vs- Giuseppe Sammut**", Appell Civili, 6 ta' Frar 1950;

Huwa senjalat minn din il-gurisprudenza appena accennata illi kien jinkombi li jkunu provati zewg elementi sostanzjali, u, cjoe:-

(i) l-oggett principali tal-kirja;
(ii) l-uzu preponderanti li kien isir mill-fond;

Fil-kaz in ispecje minn imkien mill-provi istruttorji tal-kawza ma jirrizulta esplicitament mix-xhieda ta' l-appellanti illi l-fond inkera principalment ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli. Huwa veru illi r-ricevuti jirreferu kemm ghar-razzett kif ukoll ghar-raba' u huwa veru wkoll illi r-raba' hu wiehed estensiv konsistenti f' wejba, imma, imbaghad, gjaladarba wkoll ma nafux kemm hu l-estensjoni tar-razzett, tonqos il-prova kjave liema mir-razzett u r-raba' hu dak principali jew sekondarju, u jekk allura r-razzett ghandux jitqies accessorju ghar-raba' jew *vice-versa*. Jidher pjuttost li l-enfasi li saret mill-appellanti kien fuq jekk effettivament il-konvenut kienx qed jabita jew le fir-razzett u mhux ukoll fuq ix-xorta tal-kirja ikkuntrattata li minnha wiehed kien ikun f' qaghda ahjar li jintravvedi jekk il-kirja kienetx tabilhaqq wahda urbana jew rustika;

Applikati ghall-kaz il-principji tal-gurisprudenza fuq affermata hi l-fehma ta' din il-Qorti, fuq l-interpretazzjoni taghha tal-fattispeci singolari ta' dan il-kaz, illi, in bazi ghal dawn l-istess fatti, jinsab demostrat illi hawn si tratta ta' kirja fejn l-oggett principali taghha hu l-abitazzjoni fir-razzett u mhux ir-raba' anness mieghu. Din il-konkluzjoni titraduci l-kirja bhala wahda urbana u, in kwantu tali, ghaliha japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Essenzjalment, it-tifsira li din il-ligi specjali taghti lill-kelma "kerrej" fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni u allura l-protezzjoni akkordata minn din il-ligi lil membru tal-familja li jkun qed jghix mal-kerrej fil-mument tal-mewt ta' dan;

Kif jinsab supplimentat minn gurisprudenza pacifika l-kuncett ta’ membru tal-familja taht il-Kapitolu 69 mhux wiehed ristrettiv bhal dak tal-Kapitolu 199 imma hu wiehed wiesgha u jikkomprendi, oltre l-kongunti mid-demm u dixxendenti wahda mill-ohra jew minn stipiti komuni (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 568**), anke persuni ohra li, ghalkemm ma jkunux imparentati fis-sens strett u formali mal-kerrej, ikunu xorta wahda meqjusa bhala komponenti tal-familja tieghu. Ara f’ dan is-sens “**Joseph Caruana -vs- Salvatore Pulis**”, Appell Inferjuri, 3 ta’ Dicembru 1975;

In vista tal-konsiderazzjonijiet kollha maghmula din il-Qorti ma ssibx raguni biex tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni ta’ l-ewwel Qorti u ser tghaddi biex tichad l-appell.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza jitbatew mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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