MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tas-7 ta' Frar, 2007

Numru 5/2005/1

Michael Vella (ID 754338M), Rose Vella (ID 755138M) Andrew Mamo (ID 482666M), Julian Mamo (ID 341167M), u Rachel Vella (ID 97869M)

vs

Giovanni Compagnino (ID 9583A) u Marie Louise Compagnino (ID 381860M)

Il-Qorti,

Fil-15 ta’ Gunju, 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikorsipprezentat mir-rikorrenti fit-13 ta’ Jannar 2005 fejn esponew:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-appartament dekontrollat (kopja certifikat Dok A) numru tlieta (3) f'korp ta' appartamenti bl-isem Milner Flats, 32 Triq Milner, Sliema bil-kera ta' seba' mija u ghoxrin lira (Lm720) fis-sena, jithallas kull xahar bil-quddiem, bl-iskadenza li tmiss fid-9 ta' Frar, 2005. L-iskrittura originali saret fl-10 ta' Lulju, 1986, kopja Dok B.

Illi l-intimati baqghu jgeddu l-lokazzjoni wara t-terminazzjoni tal-perijodu miftiehem bis-sahha ta' l-Artikolu 5(3) Kap 158 stante li l-appartament kien jintuza minnhom bhala r-residenza ordinarja taghhom.

Illi wara li l-intimati bidlu r-residenza ordinarja taghhom, l-esponenti avzaw lill-intimati b'ittra datata 8 ta' Novembru 2004 (kopja Dok C) li mhumiex sejrin igeddu l-lokazzjoni wara d-9 ta' Lulju, 2005 izda jidher mir-risposta mibghuta minn Dr Martin Fenech b'ittra ta' l-1 ta' Dicembru 2004, (kopja Dok D) li l-intimati qed jikkontestaw dina t-terminazzjoni.

Illi minn xi xhur 'l hawn l-intimati ma baqghux jokkupaw dan l-appartament bhala r-residenza ordinarja taghhom u abbandunawh ghal kollox. Ghalhekk l-appartament mhux qed jintuza ghal skop ta' residenza bi ksur ta' l-Artikolu 5(3) (b) Kap 158.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li jigu awtorizzati ma jgeddux il-lokazzjoni favur l-intimati ta' l-appartament numru tlieta (3) Milner Flats, 32 Triq Milner, Sliema wara d-9 ta' Lulju, 2005 u konsegwentement tordna l-izgumbrament taghhom fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimati fid-29 ta' Marzu, 2005 fejn esponew:

Illi l-esponenti jikri validment il-fond flat tlieta (3) Milner Flats, 32, Triq Milner Sliema u dan ilu jaghmel hekk il'f uq

minn ghaxar snin u recentement is-sid kien impona awment fil-kera liema esponenti kien accetta u hallas u l-istess sid accetta l-kera;

Illi di piu' l-esponenti qieghed juza l-fond regolarment u l-allegazzjoni li abbandunaw il-fond ghal kolox hija nfondata kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-3 ta' Mejju, 2006.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri.

Ikkunsidra:

1. Din il-kirja hi regolata bi ftehim ta' l-10 ta' Lulju, 1986. Il-fond hu dar ta' l-abitazzjoni u hu dekontrollat skond certifikat mahrug mill-Land Valuation Office fit-23 ta' Awissu, 1988.

2. F'kaz ta' dar imnehhija mill-kontroll "Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jgedded il-kirja u jista' jiehu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jiehu lura l-pussess, li matul iz-zmien tal-kirja, l-kerrej kien naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew aktar fi zmien hmistax-il gurnata minn dak inhar li sid il-kera jkun talbu biex ihallas, jew ghax ghamel hafna hsara fid-dar, jew ghax xort'ohra jkun naqas milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja.

3. B'mod generali jinghad dwar il-Kap 158 li l-legislatur "ried jipprovdi differentement ghal sitwazzjonijiet diversi ta' relazzjonijiet gjuridici li jinholqu fit-tgawdija ta' certi djar ta' abitazzjoni okkupati b'titoli diversi. Il-legislatur jitratta kull sitwazzjoni partikolari skond il-fattispecie taghha u

jipprovdi soluzzjonijiet differenti u proprji biex ikompli jassigura t-tgawdija tad-dar ta’ abitazzjoni minn min ikun qed jabita fiha taht kondizzjonijiet li deherlu li jaghmlu gustizzja wkoll mas-sid li finalment kull sitwazzjoni gjuridika li giet minnu trattata kien kwazi dejjem qed ikun obbligat li jirrikonoxxi lic- cittadin Malti d-dritt li jkompli jokkupa d-dar ta’ abitazzjoni tieghu, jekk hu jkun preparat li jaccetta l-kondizzjonijiet godda mposti bil-ligi li kienu applikabbli ghac-cirkostanzi tal-kaz tieghu. Il-mod kif hu allura strutturat il-Kap 158…….. certament ma jippermettix lill-Qorti li, bi process ta’ interpretazzjoni, tapplika disposizzjonijiet li l-legislatur ghazel ghal certa sitwazzjoni gjuridika ghal sitwazzjoni gjuridika ohra, li giet minnu differentement trattata. Mhux konsentit allura ghall-Qorti li testendi beneficcju li l-legislatur ried jakkorda lis-sid f’certa determinata cirkostanza ghal sid iehor li jkun obbligat li jirrikonoxxi l-okkupant tal-fond tieghu bhala inkwilin f’cirkostanzi differenti …… dak li l-legislatur iddispona favur is-sid fl-artikolu 5 tal-Kap 158 li jittratta dwar il-postijiet imnehhija mill-kontroll u ordinanzi dwar il-kera ma setghax jigi estiz biex japplika ghal dak li l-istess legislatur iddispona fl-artikolu 12 ta’ l-istess ordinanza li jittratta dwar l-enfitewzi temporanea li tiskadi (‘Bezzina et vs Farrugia’, Appell 10 ta’ Jannar, 2000) (ara wkoll Appell ‘Azzopardi vs Rodenas’ fil-kaz ta’ dan wara li skadiet enfitewsi). Il-gurisprudenza illum taqbel li t-terminu ta’ hmistax-il sena jirreferi mhux ghat-tul tal-kirja imma ghaz-zieda fil-kera.

4. F’dan ir-rikors qed jigi allegat li l-intimati ma baqghux jokkupaw l-appartament bhala r-residenza taghhom, jigifieri kissru l-kondizzjonijiet tal-kirja.

5. Ir-rikorrent Michael Vella isemmi twieqi maghluqa u galleriji; kaxxa ta’ l-ittri mimlija, wkoll kontijiet ta’ l-ilma li ‘kienu jingabru gieli granet wara, l-intimata li tahdem tas-Sliema meta ittemm ix-xoghol taghha tghaddi minn quddiem il-fond u ma tidholx u lanqas tohrog minn hemm; f’gallerija ta’ wara hemm fejn jonxru l-hwejjeg li ma jintuzawx, rabba s-sadid bl-istess carruta marbuta. (din ix-xhieda inghatat fit-13 ta’ Gunju 2004 u kellha tigi moghtija billi ma kienetx giet registrata. Ir-rikorrenti

irrinunzja ghax-xhieda ta’ Maria Carmela Catania li gralha l-istess).

6. Jirrizulta li hemm apparat tat-telefonija fi Triq it-Turisti, Bugibba u l-kontijiet jintbaghtu fil-fond de quo. Dan hu fuq l-intimat. Martu kellha telephone fil-fond de quo li tnehha fil-11 ta’ Frar, 2005. Hemm servizz ta’ dawl u ilma fil-fond fejn ‘dan l-ahhar sena ma tantx qed ikun hemm konsum, aktar (hlas ta’) kirjiet, ghas-sussidju hemm imnizzla l-intimat, martu u binthom.

7. L-intimat ighid li l-post krieh mat-tlieta u ghoxrin sena ilu, bintu kibret u xtrat appartament il-Qawra. L-intimat ghandu hanut tal-kafe’ l-Qawra u fis-sajf hu u martu joqghodu ma’ binthom imma l-mara li tahdem ta’ Sliema tmur hemm fil-fond ghall-posta u ghal bjankerija. Ihallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma u l-ispejjez ‘tal-kondominju’. Dejjem hallas il-kera li zdiedet ftit xhur ilu u wara xahrejn gie mressaq ir-rikors. F’daru jmur, jehtieg il-fond, ghax l-iehor hu ta’ bintu. Il-karta ta’ l-gharfien qeghda fuq ta’ Sliema. Fil-kontro-ezami jbiddel il-versjoni ta’ kemm joqghod mat-tifla, ma jahsibx li nehhew is-servizz tat-telefonija, imma hija martu li taf dwar dan. Ma jiftakarx in-numru tas-servizz ta’ Tas-Sliema. L-intimat f’dan il-waqt gibed lejh sewwa.

8. “Biex verament tissussisti ‘r-residenza’ din ghandha tiddenota certu grad ta’ kontinwita’ ta’ uzu u timmanifesta l-mod kif il-bniedem jorganizza hajtu u dik tal-familja tieghu fil-post li hu intenda bhala r-residenza abitwali tieghu” (‘Blackman vs Cuschieri et’., Appell 16 ta’ Dicembru, 2002).

9. Mill-ftit provi li tressqu mir-rikorrenti ma jirrizultax l-abbandun ta’ ‘residenza’ minn naha ta’ l-intimat kif kien il-kaz fis-sentenza. Il- fatt illi bniedem ighaddi s-sajf go fond iehor, proprjeta’ ta’ bintu ma jwassalx biex jipprova li l-kerrej telaq mid-dar. Nuqqas ta’ konsum ta’ ilma u elettriku u tnehhija tas-servizz tat-telefonija jistghu jkunu ndizji imma mhux xi provi konkluzivi. L-intimat minn naha l-ohra accetta li toghla l-kera kif tipprovdi l-ligi u qieghed ihallasha.

Billi r-rikorrenti ma ppruvawx il-kawzali li fuqha nbniet it-talba, kif fuq imfisser, l-Bord jichad t-talba. Imhabba dak li ntqal fil-paragrafu sebgha (7) ta' din is-sentenza, tnejn minn tlieta ta' l-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti, l-bqija jigifieri wiehed minn tlieta jithallsu mill-intimati."

Bl-appell minnhom interpost fil-konfront ta' din is-sentenza r-rikorrenti jadducu bi gravam illi l-Bord li Jirregola l-Kera ma apprezzax li ngiebu provi sufficjenti li juru li l-intimati ma baqghux juzaw il-fond principalment bhala r-residenza ordinarja taghhom;

Il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza u li fuqhom l-appellanti jibbazaw l-aggravju taghhom huma, mill-istess appellanti, rikapitolati bil-mod li jsegwi:-

(i) konsum baxx ta' dawl u ilma fis-sena 2004 - xhieda ta' Josianne Farrugia Fenech in rapprezentanza tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta' l-Ilma (fol. 43);
(ii) tnehhija tas-servizz tat-*telephone* mill-fond mikri - xhieda ta' P. L. Noel Scerri in rapprezentanza tal-Maltacom (fol. 39);
(iii) l-osservazzjoni tal-gheluq tat-twieqi u galleriji - deposizzjoni tar-rikorrenti Michael Vella (fol. 49);
(iv) l-istqarrija ta' l-intimat illi hu joqghod fid-dar tat-tifla fil-Qawra fejn ghandu wkoll hanut tal-kafe gestit minnu (fol. 53);

Hu fuq il-bazi ta' dawn il-fatti li l-appellanti jikkontendu illi t-talba taghhom ghar-ripreza tal-fond kellha tintlaqa' in kwantu l-intimat, skond dawn l-istess fatti, ma baqghux jaghmlu uzu tieghu bhala residenza ordinarja;

Skond il-ligi - Artikolu 5 (3) (b) tal-Kapitolu 158 - jinsab dispost illi sid il-kera jista' <u>biss</u> jirrifjuta li jgedded il-kirja ta' fond dekontrollat fil-kazijiet tassattivament kontemplati f' dan l-artikolu. *Inter alia*, fejn il-kerrej "ikun uza l-fond xort'

ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tieghu”;

Jigi notat illi l-ligi ma tipprovdi ebda definizzjoni tal-kliem “residenza ordinarja” u allura wiehed ikollu jirrikorri ghall-gurisprudenza ghar-ricerka tas-sinjifikat taghhom, attiz, s’ intendi, illi t-tifsira taghhom mhix wahda kostanti u in effetti jezistu varjanti taghha skond il-ligi partikulari li maghha huma abbinati. Ara, ad ezempju, il-ligi dwar it-Taxxa fuq l-*Income* (Kapitolu 123);

Ghal dik li hi “residenza” jinsab ritenut fis-sentenza “**John Cachia -vs- Magistrat Dr. Fortunato Mizzi**”, Appell, 26 ta’ Frar 1962, illi meta din il-kelma mhix definita s-sinjifikat taghha jista’ jvarja skond il-kontest partikulari u l-iskop ta’ l-uzu taghha f’ dak il-kontest. “Hu ghalhekk illi, ghal finijiet differenti, wiehed jista’ jkollu ‘residenza’ differenti fl-istess zmien, u, b’ referenza ghal zmenijiet differenti matul perijodu, bniedem jista’ jkollu anki diversi residenzi ordinarji”;

Fuq dan il-punt u b’ referenza ghal din is-sentenza, l-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran jesprimi ruhu hekk: “Il-Qorti tghid li l-bniedem jista’ jkollu anke ghaxar residenzi, ghalkemm generalment wahda minnhom biss tkun ir-residenza ordinarja tieghu, u mbaghad jista’ jkollu r-residenza tal-kampanja, ta’ l-ispjagga, tal-muntanja *et similia*, skond kemm il-fortuna tippermettilu. Illum huwa moda anke l-*yatch* bhala residenza” (“**Dottor John Agius M.D. -vs- Marlene Copperstone *et***”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 25 ta’ Mejju 1966);

Anke jekk fil-kaz tad-decizjoni fl-ismijiet “**Saviour Coppini *nomine* -vs- Joseph Vella Bonnici *nomine***”, Appell, 8 ta’ Frar 1971, it-tifsira hemm moghtija kienet relatata ma’ kwestjoni ta’ pensjoni taht il-ligi dwar is-Sigurta` Socjali, l-istess tidher li hi wahda valida anke ghall-iskop tal-ligi *de quo*. Fiha jinghad hekk:-

"In generali, il-kliem 'residenza ordinarja' jiddenota residenza f' post b' certu grad ta' kontinwita` u apparti assenzi accidentali jew temporanji. Id-durata mhix kriterju esklussiv u necessarjament determinanti. Hu pero` kriterju tajjeb dak li jirrigwarda l-mod kif bniedem ugwalment jorganizza hajtu. Certament hu fattur importanti dak li l-persuna *de quo* tkun ghamlet bid-dar u l-ghamara fejn kienet toqghod qabel waqt li tibda tuza dar ohra";

Tradott dan kollu ghall-fattispeci tal-kaz prezenti ma jistax ikun dubitat illi r-residenza ordinarja ta' l-appellati kien il-fond dekontrollat ta' tas-Sliema lilhom lokat mill-appellanti bi skrittura tal-10 ta' Lulju 1986 (fol. 4). Li jfisser illi l-appellati *qua* inkwilini ma setghux, in linea ta' principju, jastjenu ruhhom mill-uzu tieghu, hekk determinat u assunt specifikament bl-iskrittura msemmija. Vjolazzjoni ta' dan l-obbligu kapaci jwassal ghar-rizoluzzjoni tal-ftehim skond il-ligi ordinarja taht il-Kodici Civili jew ghat-telf tal-protezzjoni taht il-ligi specjali (Kapitolu 158);

Issa l-kawzali li fuqha tirpoza t-talba tar-rikorrenti hi dik li "minn xi xhur 'l hawn l-intimati ma baqghux jokkupaw l-appartament bhala r-residenza ordinarja taghhom u abbandonawh ghal kollox". Kif gja ntwera dan l-assunt taghhom hu bazat fuq il-fatti aktar 'il fuq elenkati;

Ir-rizultanzi istruttorji tal-kawza ma jhallu ebda dubbju li fil-fatt matul is-sena 2004 l-intimati ma kienux qeghdin jirrisjedu ordinarjament fil-fond mikri u, anzi, hu indikattiv li dawn kienu qed joqghodu fil-fond ta' binthom fil-Qawra. Dan hu korroborat mill-fatt tal-konsum baxx tad-dawl u ta' l-ilma f' dak il-perijodu u mid-dikjarazzjoni konfessata li l-intimata tmur fil-fond "*o per la posta o per la biancheria o per tutte le cose*". Il-Qorti ma taghmelx bosta affidament fuq il-fatt tat-tnehhija tal-linja tat-*telephone*, anke ghaliex dan, ghalkemm indizzjarju ta' certa mgieba, sehh fil-11 ta'

Frar 2005, u allura *ex post facto* il-prezentata tar-rikors quddiem il-Bord (13 ta' Jannar 2005);

Ciononostante r-riljievi fattwali appena senjalati, huwa ferm importanti, fil-hsieb tal-Qorti, illi, u apparti l-konsiderazzjoni illi l-appellati, kif mistqarr mill-intimat, kienx assenti mill-fond fil-perijodu tas-sajf, biex dak in-nuqqas ta' uzu jaghti lok ghall-infrazzjoni tad-dettami tal-ligi kellu jigi pprovat ukoll illi dak in-nuqqas kien ghal zmien sostanzjali. F' dan il-kaz, ma jirrizultax provat li ghadda zmien apprezzevolment twil biex jigi ndott li l-fond mikri ma baqax jigi wzat bhala residenza ordinarja. Ara f' dan is-sens, ukoll trattasi minn fond ta' residenza s-sentenza fl-ismijiet "**Giovanni Gauci *et* -vs- Antonia Mercieca *nomine et***", Appell 28 ta' Gunju 1957. L-appellanti infushom jibbazaw kollox fuq assenza ta' "xi xhur", li matulhom ma jridx jintnesa li kien hemm il-perijodu estiv. Dan, u l-fatt akkoppjat illi l-intimata baqghet tmur fil-fond *de quo* ghal certi htigijiet, ma jaghmelx l-abbandun;

Mill-parti espositiva tad-decizjoni appellata jidher li l-Bord sejjes ir-ragonament tieghu fuq dan l-istess binarju appena traccjat u allura din il-Qorti ma ssibx raguni legali biex tiddipartixxi mill-konkluzjoni fid-decizjoni raggunta.

Ghal dawn il-motivi u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu sopportabbli mir-rikorrenti appellanti. Dawk tal-Bord jibqghu kif decizi.

< Sentenza Finali >

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