MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-13 ta' Settembru, 2007

Appell Civili - Ghawdex Numru. 11/2000/1

Joseph Muscat

vs

Josephine armla ta’ Michael Camilleri

Il-Qorti,

Fit-8 ta’ Mejju, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> “Il-Qorti,
>
> Rat l-Avviż li permezz tiegħu l-attur talab lill-konvenuta tgħid għaliex m’għandhiex tkun ikkundannata minn din il-Qorti tiżgombra definittivament mil-lok tad-djar bin-numri tnejn u sebgħin (72) u tlieta u sebgħin (73), Sqaq Bieb il-Għajn, Fontana, Għawdex, liema lok tad-djar il-

konvenuta qegħda tokkupa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u dana wara li jiġi ddikjarat illi l-konvenuta m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi fuq il-lok tad-djar hawn fuq imsemmi li qabel kien mikri lill-ommha, Grazia Scerri, illum mejta .

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tal-erbgħa (4) ta' Frar 2000, bl-inġunzjoni tal-istess konvenuta għas-subizzjoni li għaliha minn issa hija mħarrka .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta li eċċepiet illi :

1. Illi qabel xejn l-attur għandu jipprova t-titolu tiegħu dwar il-fond 72 u 73 Sqaq Bieb il-Għajn, Fontana, Għawdex .

2. Illi l-eċċipjenti flimkien ma ħutha bħala s-suċċessuri tal-ġenituri tagħhom huma intitolati sabiex jissuċċedu fil-kirja wara l-mewt ta' l-istess ġenituri .

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess l-eċċipjenti għandha l-jedd li tibqa' tokkupa dan il-fond u tissuċċedi fil-kera stante li fl-epoka tal-mewt ta' ommha l-istess fond kien ir-residenza tagħha .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti .

Rat il-verbal tagħha ta' l-1 ta' Diċembru 2006 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat :

Illi din hija kawża ta' żgumbrament li qed jagħmel l-attur kontra l-konvenuta, peress illi jikkontendi illi hija qed tokkupa l-fond indikat fl-Avviż mingħajr ebda titolu validu fil-liġi .

Fl-ewwel lok il-konvenuta eċċepiet illi l-attur kellu jġib il-prova illi l-fond in kwistjoni huwa proprjeta' tiegħu . Dan għamlu billi ppreżenta kopja ta' l-att ta' donazzjoni illi bih l-istess fond ġie mgħoddi lilu, u għalhekk fl-udjenza ta' l-4 ta' Mejju 2000, il-konvenuta rtirat din l-eċċezzjoni tagħha.

Bit-tieni eċċezzjoni tagħha l-konvenuta mbagħad sostniet illi kienet intitolata tissuċċiedi fil-kirja ta' dan il-fond flimkien ma' ħutha, wara l-mewt ta' ommha, Grazia Scerri, l-inkwilina ta' l-istess fond . Infatti l-artikolu 1572 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi l-kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, u għalhekk jidħlu minflok il-mejjet l-eredi tiegħu . Fin-nota responsiva tiegħu l-attur jissottometti illi l-konvenuta ma ġabet ebda prova illi hija eredi ta' ommha . Imma jirriżulta mill-kopja ta' l-ittra uffiċċjali tas-17 ta' Frar 2000 li nbagħtet lit-tfal kollha ta' l-inkwilina, illi l-attur kien qed jirrikonoxxi li huma kienu l-eredi tagħha, meta rrefera għalihom bħala "*t-tfal u eredi tal-mejta ommkom, Grazia Scerri.*" [1]

L-attur jippretendi pero' illi, fi kwalunkwe każ, huwa kien ittermina l-kirja li setgħet waqgħet a favur ta' l-eredi tal-inkwilina mejta, billi tahom il-*congedo* meħtieġa skond il-liġi . Il-liġi tipprovdi f'dan ir-rigward illi : **" … għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt, kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-għeluq taż-żmien kemm il-darba, sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu**

[1] Ara kopja ta' l-ittra relattiva a fol. 8 - 9 tal-proċess .

għal sena, jew ħmistax-il ġurnata qabel, jekk iż-żmien hu għal anqas minn sena." [2]

L-implikazjonijiet ta' dan l-artikolu ġew imfissra bil-mod segwenti :

(i) "Ġialadarba l-artikolu 1661 (illum art. 1572) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li l-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej … ' allura l-kiri jibqa' miexi għaż-żmien li jkun baqa' (espress jew preżunt) sal-għeluq tiegħu u d-drittijiet u obbligazzjonijiet relattivi jiġu trasmessi fl-eredi tal-kerrej deċess ;

(ii) Biex jiġi impedut l-issuktar tal-lokazzjoni wara l-għeluq taż-żmien li kien miexi, kien meħtieġ li s-sid jagħti d-debitu avviż kif manifest fl-artikolu 1657 (illum art. 1568 tal-Kodiċi Ċivili) ;

(iii) Jekk dan l-avviż jew kongedo ma jingħatax, tipproroga ruħha l-kirja oriġinali f'isem l-eredi (kollez. Vol. XVI p. II p. 288; vol. XXVI P. I. p 199) . Magħhom din il-Qorti żżid dawk a vol. XLII P. I. P 798, vol. XLV P. I. p. 396 u Carmelo Cioffi v. Sammy Darmanin, Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986);

(iv) Il-kongedo li ried jingħata seta' jsir b'kull mod, basta pero' li s-sid jimmanifesta kjarament ir-rieda kuntrarja tiegħu għall-issuktar tal-lokazzjoni (Kollez. vol. X XVI p. I. p. 199) . Għalkemm ma jissemmewx, fuq dan il-punt dina l-Qorti tista' ssemmi wkoll is-sentenzi fl-ismijiet 'Sac. Andrea Gauci v. Giacomo Brandemburg' (vol. VI p. 126) u N. Decelis v. V. Vella (vol. XIX p. I. p.151)." [3]

Fil-każ in eżami ma tirriżultax id-data preċiża meta kienet tiskadi l-kera . Il-konvenuta xehdet biss illi

---

[2] art. 1568 tal-kap. 16 /.

[3] Appell : Joseph Philip Testaferrata Bonici et v. Perit Carmelo Bonanno: 7.7.2003

l-kera tad-dar kienet titħallas fi Frar,[4] u fuq dan ma ġiet kontradetta minn ħadd. Jidher għalhekk illi l-kera kienet titħallas darba fis-sena, bil-konsegwenza illi l-avviż meħtieġ għall-iskop tal-*congedo* huwa dak ta' xahar . L-attur ipproduċa kopji ta' żewġ ittri uffiċċjali li huwa bagħat għall-fini tal-*congedo*, waħda datata s-17 ta' Frar 2000 indirizzata lit-tfal kollha tal-inkwilina mejta Grazia Scerri,[5] u l-oħra bid-data ta' l-4 ta' Frar 2000 indirizzata biss lill-konvenuta[6] . Issa anke jekk nieħdu l-aħħar ġurnata tax-xahar bħala d-data li fiha kienet tiskadi l-kera, jiġi illi l-ebda waħda minn dawn l-ittri ma kienet valida għall-fini tal-*congedo*, billi ma ngħatax avviż ta' mill-inqas xahar qabel ma tiskadi l-kirja, kif jirrikjedi l-artikolu tal-liġi hawn fuq ċitat .

L-attur jissottometti wkoll illi anke qabel dawn id-dati, huwa kien ta l-*congedo* lill-eredi tal-inkwilina b'mod verbali, u dana meta kien talabhom iċ-ċwievet tal-post, xi ġimgħa wara li din kienet mietet . Dan ġie wkoll konfermat mill-konvenuta . Infatti Grazia Scerri mietet fit-22 ta' Jannar 2000, u allura jiġi illi din it-talba saret f'xi d-29 ta' Jannar 2000 . Fil-mankanza pero' tad-data preċiża tal-iskadenza tal-kera, ma jistgħax jingħad fiċ-ċertezza meħtieġa mill-liġi lanqas f'dan il-każ, illi kien hemm avviż ta' mill-inqas xahar, kif stipulat .

Għaldaqstant jirriżulta illi meta ġiet intavolta l-kawża odjerna ftit jiem wara, u ċioe' fil-15 ta' Frar 2000, ma kien hemm l-ebda *congedo* effettiv kontra l-eredi tal-inkwilina oriġinali li ssuċedew fil-kirja in segwitu għal-mewt ta' ommhom, u għalhekk il-konvenuta, bħala waħda minn dawn l-eredi, jiġi li dakinhar kienet għadha qed tokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' lokazzjoni .

---

[4] ara depożizzjoni tagħha tal-11 ta' Ottubru 2001 a fol. 27 tal-proċess .
[5] esebita a fol. 8 - 9 tal-process .
[6] a fol. 31 tal-process .

> Għal dawn il-motivi, tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta, tiddikjara illi meta saret din il-kawża hija kienet qed tokkupa l-lok ta' djar bin-numri tnejn u sebgħin (72) u tlieta u sebgħin (73), fi Sqaq Bieb il-Għajn, Fontana, Għawdex, b'titolu validu ta' lokazzjoni u konsegwentement tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-attur."

L-appell ta' l-attur fir-rigward ta' din is-sentenza hu sintetikament artikolat fis-sens ta' dawn l-aggravji:-

(1) Il-konvenuta ma pprovatx li hi successura ta' l-inkwilina ommha;
(2) Iz-zmien tal-kirja kien jiskadi fl-10 ta' Frar ta' kull sena u ghalhekk meta giet introdotta l-kawza (15 ta' Frar 2000) il-kirja kienet gja mitmuma;
(3) Ghal kaz kellu japplika d-dispost ta' l-Artikolu 1537 Kodici Civili u mhux dak ta' l-Artikolu 1568, kif zbaljatament ritenut mill-ewwel Qorti;
(4) F' kull kaz inghata minnu l-kongedo opportun u relattiv;
(5) F' kull kaz ukoll ghall-effettivita ta' dan l-istess kongedo il-Qorti kellha tapplika l-principju tal-*jus superveniens*;
(6) Il-fond, mertu tat-talba ta' l-izgumbrament, ma kienx ir-residenza tal-konvenuta;

Huwa utli li jigu qabel xejn ri-epilogati dawn l-antecedenti li taw lok ghal kawza in kwantu minnhom tiddependi s-soluzzjoni tal-kwestjoni li fuqha issoffermat l-ewwel Qorti fl-akkoljiment taghha tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuta:-

(1) Il-fond *de quo* kien mikri lil Grazzja Scerri, li mietet fit-22 ta' Jannar, 2000 (ara certifikat tal-Mewt a fol. 45);
(2) B' kuntratt tat-28 ta' Jannar 2000 (fol. 6) l-attur irceva dan il-fond b' donazzjoni minghand zitu, *qua* sid l-istess fond;

(3) Il-konvenuta taccetta li, "mank gimgha" wara l-mewt ta' ommha, l-attur talabha c-cavetta tal-post. Dan jirrizulta mix-xhieda taghha a fol. 23 u 24 tal-process;
(4) Mill-atti jirrizulta wkoll illi b' ittra ufficcjali ta' l-4 ta' Frar 2000 (ara kopja a fol. 31) l-attur ikkongeda lill-konvenuta. Att gudizzjarju konsimili (17 ta' Frar 2000) intbaghat lill-ulied l-ohra ta' l-inkwilina premorta (fol. 33);
(5) Ghalkemm mhux ipprecizat mix-xhieda jinghad fin-Nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenuta quddiem l-ewwel Qorti illi l-kera tal-fond kien jaghlaq fl-10 ta' Frar ta' kull sena (fol. 296);

Mir-rizultanzi istruttorji tal-kawza jirrizultaw fatti ohra ta' interess imma dawn, fil-hsied tal-Qorti, ma humiex daqstant importanti ghar-rizoluzzjoni tal-punt jekk il-konvenuta appellata, in veste ta' werrieta, prezuntiva jew accertata, ta' l-omm inkwilina issubentratx, f' din il-veste, fid-dritt tal-lokazzjoni;

Ta' min jippuntella mill-bidunett illi skond id-dritt komuni, ex-Artikolu 1572 tal-Kodici Civili, "il-kuntratt tal-kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej", salv ghal dak li jinghad fil-kaz ta' mezzadrija fl-Artikolu 1589, li ghal kaz prezenti mhux rilevanti. Hu elucidat fid-decizjoni klassika fl-ismijiet "**Nazzareno Cutajar -vs- Carmela Quirolo *nomine et***", Appell Civili, 1 ta' Dicembru 1961, illi ghall-finijiet ta' dan l-artikolu fil-kuntest tal-ligi generali li ghaliha jappartjeni "kien, u hu, assolutament indifferenti jekk l-eredi tal-kerrej jigux jew ma jigux minnu, kienu jew ma kienux, fil-kaz ta' kiri ta' fondi, joqghodu mieghu. L-unika haga importanti ghall-finijiet ta' dik id-disposizzjoni kienet, u hija illi, fil-kaz ta' mewt tas-sid jew tal-kerrej matul il-mixi taz-zmien ta' kiri, l-eredi tal-wiehed jew ta' l-iehor, skond il-kaz, jew imqar l-eredita` gjacenti, ikomplu l-kiri sa ma jaghlaq dak iz-zmien";

Tradotta din is-silta f' termini reali, il-konvenuta, *qua* eredi ta' l-omm inkwilina (u l-Qorti tenfasizza din il-veste ghall-iskop ta' l-ezercizzju interpretattiv) kellha d-dritt ghall-

perijodu li kien baqa' tal-kirja in korso mid-data tal-mewt ta' l-omm (22 ta' Jannar 2000) sad-9 ta' Frar 2000 (data li fiha kien jittermina l-perijodu rimanenti mis-sena lokativa li fiha mietet ommha). Biex wara din l-ahhar data jigi evitat illi l-konvenuta ssir inkwilina *in testa propria*, kien jaggrava fuq sid il-fond fil-persuna ta' l-appellanti illi dan jaghti s-sensja debita lill-konvenuta biex din titlaq il-fond. Tali sensja setghet tinghata bi kwalisiasi forma ghaliex, kif enuncjat, "*la legge non stabilisce il modo come deve farsi al conduttore la intima di rilasciare il fondo allo scopo di impedire la tacita riconduzione, e pertanto a tal scopo basta anche una comunicazione verbale.*" ("**Nicola Decelis -vs- Vincenzo Vella *et***", Appell Civili, 22 ta' Gunju, 1906 u "**Pietro Vassallo *et* -vs- Paolo Giordimanina**", Prim' Awla, Qorti Civili, 23 ta' Ottubru, 1924);

Taht dan il-profil l-atti jistabilixxu illi l-appellanti ma baqax passiv u ghadda biex ftit granet wara l-mewt ta' l-inkwilina ikkongeda lill-konvenuta. Dan sew verbalment bir-rikjesta lill-konvenuta tar-ritorn tac-cavetta, kif ukoll in iskritto permezz ta' ittra ufficcjali. Eppure, l-ewwel Qorti rragunat illi tali kongedo ma kienx validu billi ma nghatax fi zmien utli ta' mill-anqas xahar qabel l-iskadenza tal-kirja, kif hekk rikjest bl-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili;

Huwa opportun illi qabel ma dina l-Qorti tipprocedi biex tezamina u tevalwa l-korrettezza, o meno, ta' dan ir-ragonament, tigi mistharrga l-proposizzjoni ta' l-appellanti illi l-materja kellha tigi vizwalizzata fil-parametri ta' l-Artikolu 1537 u mhux f' dawk ta' l-Artikolu 1568. Huwa naturalment jiffonda din it-tezi tieghu fuq il-portata ta' l-imsemmi Artikolu 1537 biex isostni l-punt illi hawnhekk il-ligi ma tistipula ebda zmien meta ghandu jinghata l-avviz ta' kongedo;

Evidentement, il-gurisprudenza maghrufa ma tissufragax din is-sottomissjoni ta' l-appellanti. Magistralment, is-sentenza fl-ismijiet "**Giuseppe Camilleri -vs- Giuseppe**

Attard Portoghese *et*", Appell Civili, 22 ta' Gunju 1925 fissret l-importanza li tinzamm distinta t-tacita rilokazzjoni rinnovata fis-sens ta' l-Artikolu 1537 mill-kirja ta' zmien prezunt kontemplata fl-Artikolu 1568. Fiha nghad illi "*è una nuova locazione quella che si contratta tacitamente per presunzione di consenso delle parti desunta dal fatto di essere il conduttore rimasto e lasciato nel godimento della cosa locata, dopo spirato il tempo della locazione convenuta a tempo determinato, come è stato deciso dalla Prim' Aula della Corte Civile di Sua Maesta il 16 giugno 1898 in re "**Caruana -vs- Grima**", **Coll. XVI Parte 2, pag. 288**; ma tale locazione rinnovata, come la legge stessa lo chiama, non ha lo stesso tempo della precedente ed e considerata di durata presunta come quella contemplata dagli articoli 1285* (illum 1532) *e 1321* (illum 1568) *della stessa Ordinanza. Or nel detto articolo 1321 la legge si vale di termini diversi; essa non dice che non dandosi il congedo la locazione si ha per rinnovata ma che la locazione non cessa collo spirare del tempo, per cui è sempre la stessa locazione che viene prorogata*";

Il-hsieb profess f' din is-sentenza gie akkolt b' approvazzjoni fil-kawza fl-ismijiet "**Anthony V. Cauchi -vs- Helen Borg**", Appell Civili, 22 ta' Novembru 1965, li ssoktat tippuntwalizza illi l-avviz li kellu jinghata kien dak previst mill-Artikolu 1657 (illum 1568) tal-Kodici Civili u din ir-regola tapplika ghall-kazi kollha fejn it-terminu jkun prezunt a distinzjoni ta' meta t-terminu li ser jiskadi jkun espress. F' kaz ta' lokazzjoni ta' durata presunta meta ma jinghatax il-kongedo - li hu differenti tant fil-bazi guridika tieghu kemm ghar-rigward tat-terminu minn dak imsemmija fl-Artikolu 1625 (illum 1536) li jitratta r-rilokazzjoni tacita - m' hemmx kwistjoni ta' rilokazzjoni jew lokazzjoni gdida imma ta' prorogazzjoni ta' l-istess lokazzjoni originali f' kaz bhal prezenti f' isem l-eredi". Fl-istess sens u direzzjoni hi s-sentenza ta' l-istess Qorti ta' l-Appell, sede Civili, in re: "**Carmelo Cordina -vs- Giovanni Lawria**", 10 ta' Novembru 1969;

Ikkjarita din il-qaghda u stabbilit li ghal fattispeci japplika d-dispost ta’ l-Artikolu 1568, il-Qorti trid tara jekk il-kongedo, li gie f’ dan il-kaz, ipprovat li nghata, jirrinvestix ir-rekwizit taz-zmien prospettat mil-ligi. Il-fatti wrew li l-kera kien jithallas bis-sena u allura l-avviz li nghata lill-konvenuta, eredi ta’ l-inkwilina, kellu jkun ta’ zmien ta’ “mill-anqas xahar qabel”;

Fil-kazijiet ordinarji fejn ghandek lokatur u konduttur, dejjem s’ intendi fl-ambitu tal-Kodici Civili u mhux ukoll tal-ligi specjali, l-importanza tal-perijodu minimali ta’ xahar li fih ghandu jinghata l-kongedo hu spjegat mill-konsiderazzjoni maghmula mill-Qorti fid-decizjoni citata “**Camilleri -vs- Attard Portoghese *et***” bhala hekk intiz “*a dare tempo al conduttore di trovare un’ altra abitazione ed il locatore di assicurarsi di un nuovo inquilino*”. Tinsorgi hawn il-mistoqsija jekk ghandhiex din l-istess konsiderazzjoni, apparti ghall-mument aspetti ohra ta’ dritt taht il-ligi specjali, tircievi l-istess attenzjoni u effett fil-kaz ta’ kongedo moghti mis-sid lill-eredi ta’ l-inkwilin fejn, bhal f’ dan il-kaz, il-mewt ta’ dan tissucciedi fi zmien ta’ anqas minn xahar ghal proroga tal-kirja;

Fil-fehma ta’ din il-Qorti t-twegiba ghal dan il-kwezit ma tistax tkun hlief fis-sens illi t-terminu utli li tippreciza d-disposizzjoni japplika xorta wahda anke f’ din il-kontingenza, gjaladarba l-eredi huwa kontinwatur tal-persuna antecedenti li kellha t-titolu tal-lokazzjoni u jidhol fil-vesti tieghu. Hemm ukoll raguni ghal dan. Jista’ jaghti l-kaz li dak l-eredi jkun jabita mal-kerrej premort, f’ liema kaz tghodd l-ispjegazzjoni gja offerta. Jista’ wkoll dak l-eredi ma jkunx qed joqghod ma’ l-inkwilin u allura dak it-terminu jservih biex ibattal u jizgombra l-fond mikri mis-sustanzi ereditarji;

Determinat dan il-punt, tqum il-kwestjoni jekk ghandux allura jikkonsegwi illi la l-kongedo, ghalkemm moghti, ma sarx fiz-zmien statutorju prevvist mill-Artikolu 1568, jigi meqjus ineffettiv, kif hekk gie argomentat mill-ewwel Qorti.

Fil-hsieb tal-Qorti l-kongedo, fic-cirkostanzi tal-kaz in ezami, jibqa' wiehed effikaci ghalkemm sospiz ghall-iskop tal-prorogazzjoni tal-lokazzjoni f' isem l-eredi fl-10 ta' Frar 2000. Dan il-hsieb hu linejari ma' dak espress minn dil-Qorti, denjament ippresjeduta mill-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran, fid-decizjoni tieghu tal-25 ta' Ottubru 1978 in re: "**Joseph Camilleri -vs- Emanuele Dimech**", u fejn dik il-Qorti, b' kuntrast ma' l-opinjoni tat-trattista **Baudry-Lacantinerie** ("**Dal Contratto di Locazione**", Vol. 1 pag. 749), inklinat favur l-opinjoni affermattiva ta' guristi ohra li l-kongedo moghti tardivament ghal lokazzjoni ta' qabel ghandu jservi ghal lokazzjoni ta' wara;

Jitnissel minn dan, fl-opinjoni konsiderata ta' din il-Qorti, illi l-preavviz tat-terminazzjoni moghti mill-appellanti kien sodisfatt u effettiv ghall-iskop tal-ligi fil-perijodu tal-lokazzjoni li kellu l-bidu tieghu fl-10 ta' Frar 2001. Certament din l-istess espressjoni ta' fehma kienet dejjem applikabbli di fronte ghall-inkwilina nnifisha u, allura wkoll, fil-fattispeci, fir-rigward tal-konvenuta eredi ta' l-inkwlina. Dan dejjem, u l-Qorti tenfasizza dan, fil-parametri tal-Kodici Civili in kwantu, imbaghad, ried jigi determinat ukoll jekk il-konvenuta eredi, nonostante l-kongedo, kienetx tikkwalifika bhala kerrejja fit-termini tal-ligi specjali (Kapitolu 69). Maggorment dan l-ezami kien jesigi risposta dwar jekk il-konvenuta kienetx tissodisfa r-rekwizit dettat mid-definizzjoni ex-Artikolu 2 tal-Kapitolu imsemmi ghal kaz ta' "dar ta' abitazzjoni", jigifieri, jekk il-konvenuta kienetx toqghod ma' ommha fil-fond lokat fiz-zmien tal-mewt taghha. Tali apprezzament, pero`, kellu fl-ewwel lok isir mill-Qorti adita mill-mertu u dan, fil-kaz prezenti, ma sarx, presumibilment in vista ta' l-akkoljiment tat-tieni eccezzjoni, anke jekk l-appellanti ma naqasx milli javvanza aggravju fir-rigward;

Jista' jigi obbjettat illi l-azzjoni intavolata fil-15 ta' Frar 2000, kienet ghar-ragunijiet fuq espressi, intempestiva, imma f' cirkostanzi simili ssib applikabilita t-teorija tal-*jus superveniens* meta jigri li l-iskadenza tat-terminu tivverifika ruhha waqt di-dekors tal-kawza. Fi kliem is-

sentenza tal-Qorti Civili, Prim’ Awla, tad-29 ta’ Ottubru 1920, in re: “**Giuseppe Pulo -vs- Michele Saffarese**”, “*Attesocche cosi la domanda in merito si sostiene avvagnacche il tempo utile per proporla … siasi maturato nelle more del giudizio, nulla ostando a che la domanda giudiziaria proposta prima della scadenza del termine per la sua proposizione, si sostenga se tale termine venga a scadere nel corso del giudizio colla stessa domanda iniziato*”. Incidentalment, din il-kawza kienet ukoll titratta minn talba ta’ zgumbrament u l-eghluq taz-zmien tal-kirja fil-mori tal-kawza;

Gjaladarba din il-Qorti qed titbieghed mill-konkluzjoni ta’ l-ewwel Qorti u dan ghar-raguni manifesta illi l-kongedo moghti fic-cirkostanzi in ezami qed jitqies validu u effettiv ghall-iskop tal-preavviz prospettat mil-ligi, hu l-kaz li s-sentenza, in kwantu laqghet it-tieni eccezzjoni, tigi imwarrba. Naturalment la l-ewwel Qorti ma okkupatx ruhha mill-ezami u decizjoni tat-tielet eccezzjoni, li issa jkollha tirrisolvi ghar-ragunijiet predetti, hu l-kaz li l-atti jigu rimandati lura lil dik il-Qorti ghal dan l-iskop. Senjatament, ghad-definizzjoni tal-kontroversja jekk il-konvenuta appellata hijiex intitolata ghal protezzjoni tal-ligi specjali minnha invokata fit-termini tat-tifsira li l-Kapitolu 69 jaghti lill-kelma “kerrej” fil-kaz ta’ dar ta’ abitazzjoni.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa’ l-appell riferibilment ghal punt tal-kongedo u in bazi ghal konsiderazzonijiet kollha suesposti tirrevoka s-sentenza appellata. Tirrinvija l-atti lura lill-Qorti ta’ l-ewwel grad biex din tistharreg u tiddeciedi t-tielet eccezzjoni tal-konvenuta appellata u l-meritu tat-talba. Fic-cirkostanzi l-Qorti thoss li huwa xieraq li l-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi jitbatew bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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