



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI**

**MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' l-1 ta' April, 2008

Avviz Numru. 7/2002

Nazzareno Borg, Angela Borg, Josephine mart Angelo Buttigieg, Jane mart Tony Dimech, Maria mart Joseph Aquilina, u Francis Borg f'ismu proprju u ghan-nom u bhala prokuratur ta' hutu imsiefra: Joseph Borg u Teresa mart Stephen Lawn nominat bi prokura

Vs

Teresa u Carmela ahwa Theuma

Il-Qorti,

Validita' ta' kirja minhabba nuqqas ta' loki f'post ta' abitazzjoni – Artikolu 106 tal-Kodici ta' Ligijiet ta' Pulizija (Kap. 10) – Mewt ta' inkwilin – Dritt ta' bint l-inkwilin li tkompli tabita fil-post bhala kerrejja taht il-Kap. 69 – Dritt li kirja tithalla b'legat li ghamel l-inkwilin fit-testment.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat l-avviz tat-talba prezentat fit-13 ta' Gunju 2002 li permezz tieghu l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenut jigu kundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jizgumbraw mill-ambjenti, propjreta' tal-atturi, konsistenti minn kamra mdaqqsa, zewg kmamar zghar, logga u setah, b'giardina annessa, cioe' dawk l-ambjenti li kienu mikrija lill-missier il-konvenuti, Toni Theuma u li fil-prezent huma komunikati u accessibbli mid-dar tal-konvenuta, Carmela Theuma, fejn qieghed ighix Toni Theuma, u cioe' d-dar numru 57A, John Ottobeyer, Xaghra peress li l-atturi b'ittra ufficcjali tas-26 ta' Novembru 2001 avzaw lill-konvenuti li ma kienux behsiebhom igeddu l-kirja wara l-iskadenza li kienet ghadha ghaddejja favur missierhom.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fit-2 ta' Awwissu 2002 (fol. 17) li permezz taghha l-konvenuti eccepew li l-konvenuta Tereza Theuma ghandha kirja fuq il-fond li hi protetta skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti nkluz in-nota ta' sottomissjonijiet li gew prezentati mill-partijiet.

Rat l-atti tar-rikors fl-ismijiet **Francis Borg et vs Anthony Theuma** deciz fil-25 ta' Novembru 1997 mill-Bord li Jirregola l-Kera ghal Ghawdex u Kemmuna u konfermata mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza li nghatat fit-18 ta' Jannar 1999.

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta' Marzu 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Permezz ta' dawn il-proceduri l-atturi qeghdin jitolbu li l-Qorti tordna li l-konvenuti jigu zgumbrati minn gewwa l-ambjenti li huma accessibbli minn gewwa l-fond proprjeta' ta' Carmela Theuma. B'ittra ufficjali prezentata fis-26 ta' Novembru 2001 (fol. 22) l-atturi taw avviz lill-konvenuti (u ohrajn li l-Qorti qeghda tifhem ukoll li huma wlied Toni Theuma) li mhux ser igeddu l-kirja tal-ambjenti li **“kienu**

jinsabu mikrija lil missierkom Anthony Theuma, li miet fil-15 ta' Ottubru 2001, bil-keru ta' Lm2.50 u dan wara li tispicca l-keru korrenti fil-31 ta' Mejju 2002". Min-naha taghhom il-konvenuti jsostnu li l-konvenuta Tereza Theuma ghandha kirja li hi protetta taht il-Kap. 69.

2. Min-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-atturi, jidher li qeghdin jibbazaw talba taghhom fuq zewg argumenti:-

(a) Il-kirja li saret lil Anthony Theuma, missier il-konvenuti, hi nulla ghaliex ***“..kontra l-ligi sanitarja***". L-atturi jsostnu li *“mhux kontestat mill-partijiet illi l-lokazzjoni li saret lil Toni Theuma minn Rosa Borg fil-1978 saret ghal skop ta' abitazzjoni. Anzi t-tezi tal-konvenuti hija proprju din cioe' illi dawn l-ambjenti kien jabita fihom missierhom”* u li *“mill-access li sar minn din il-Qorti jirrisulta illi dawn l-ambjenti ma ghandhomx toilet”*. L-atturi ghamlu riferenza ghall-gurisprudenza dwar in-nullita' ta' lokazzjoni fejn post ikun gie mikri ghall-abitazzjoni u ma jkunx provdut b'loki regolari;

(b) Li wara l-mewt ta' Anthony Theuma, missier il-konvenuti, nghata l-congedo permezz ta' ittra ufficjali li giet prezentata fis-26 ta' Novembru 2001 u ghalhekk wara li ghalaq iz-zmien tar-rilokazzjoni li kienet in corso fiz-zmien li miet missierhom, *“..l-konvenuti ma kellhom ebda dritt li jibqghu jokkupaw dan l-ambjenti”*¹. L-atturi jsostnu li ma jstax ikun li Anthony Theuma u bintu kienu jghixu f'dawn l-ambjenti; *“kull min imur fuq il-post u jara id-dar gdida u spazjuza tal-konvenuta Carmela Theuma ma jista' qatt jemmen li dn halliet lill-missierha, xih u marid, jabita unikament f'din il-kamra flimkien mal-konvenuta l-ohra. Aktar u aktar meta jirrisulta illi din ghamlet kamra tas-sodda b'kamra tal-banju maghha fil-pjan terran. Il-qorti rat din id-dar u l-kamra fejn suppost kien jabita Toni Theuma u binthu is-soru u ghalhekk l-epsonenti mhux sa joqgod jiddeskrivi d-dar tal-konvenuta Carmela Theuma”*;

¹ Ara nota ta' sottomissjonijiet prezentata fis-16 ta' Jannar 2008.

Il-Qorti ser tghaddi biex tittratta dawn l-argumenti f'din l-ordni.

3. Permezz ta' rikors prezentat fit-13 ta' Gunju 1990 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghal Ghawdex u Kemmuna, l-atturi talbu li jigu awtorizzati ma jgeddux il-kirja tal-ambjenti meritu ta' din il-kawza ghalix *"l-intimat mhux biss ma juzax dawn l-ambjenti imma ghamel hsara konsiderevoli fihom u ghamel xogholijiet mhux biss ta' detriment ghall-fond imma li huma ta' inkonvenjent kbir ghall-esponenti inkluz li fetah opramorta biex jibda jghaddi fuq bejt tar-rikorrenti li mhux mikri lilu u radam jew mbarra ghar li hemm fil-giardina u tefa' fih id-drains"*². F'sentenza li nghatat fil-25 ta' Novembru 1997 inghad hekk:-

"Illi c-Chairman u l-Membri Teknici tal-Bord kellhom okkazzjoni jaraw dawn l-ambjenti mikrija lill-intimat.

Irrizulta li dawn l-ambjenti huma ben ikkurati u mizmuma mill-intimat u bintu Carmen Theuma.

Veru illi dawn ghandhom access biss mill-fond ta' Carmen Theuma, izda fil-kamra principali, jidher illi hija mizmuma fi stat tajjeb u tidher ukoll illi hija abitata regolarment minn missierha Anthony Theuma.

Minkejja illi Carmen Theuma ghandha dar spazjuza u moderna li fiha tista' facilmment takkomoda lill-missierha, dana jidher illi jorqod f'dina l-kamra li kienet originarjament mikrija lilu, ghad illi huwa qed jippartecipa fil-hajja ta' kuljum ta' bintu

Din l-interdipendenza hija rikonoxxuta bhala residenza li trid il-ligi biex persuna jikkwalifika taht dan il-Kap u jkollu l-protezzjoni tal-istess ligi.....

Jidher illi f'dan il-fond hemm din ir-residenza illi tikkwalifika l-ligi u ghalhekk ic-Chairman ma jistax jghid illi gie ppruvat

² Ara l-atti tar-rikors numru 7/90 fl-ismijiet Francis Borg vs Anhony Theuma.

sodisfacentement l-ewwel kawzali illi l-intimat ma uzax l-ambjenti mikrija lilu” (fol. 177).

Sentenza li giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Jannar 1999. Dwar dan il-Qorti ta' l-Appell ikkumentat hekk:- *“L-appellanti ghadom sal-lum isostnu, kif del resto ghamlu b'tant insistenza li bil-bini l-gdid li sar minn bint l-appellant, l-ambjenti li ghad fadal f'idejn l-intimat jikkonsistu f'bicca dar abitabbli u gardina li qed isservi biss biex tabbellixxi u titgwada mill-ambjent il-gdid konsistenti fid-dar mibnija adjacentement minn bint l-intimat. Apparti li dawn is-sottomissjonijiet huma kontestati u michuda mill-appellat, ic-Chairman tal-Bord kellu l-okkazjoni, anki permezz tal-periti teknici, li jaghmel il-kostatazzjonijiet tiegu, u huwa kkonkluda b'mod ghal kollox divers minn dak sottomess mill-appellanti. Jidher li l-parti f'idejn l-intimat ghadha tista' tintuza ghall-fini ta' abitazzjoni. Di fatti, ic-Chariman, fis-sentenza tieghu, jitkellem ukoll fuq it-tifsira legali naxxenti minn dik li huwa kwalifika bhala “interdipendenza” mahluqa bl-erezzjoni tad-dar ta' bint l-intimat u l-kontinwazzjoni ta' uzu bl-iskop ta' abitazzjoni tal-ambjenti fil-pussess tal-inkwilin appellat. Ghalhekk dan l-aggravju mhux fondat lanqas” (fol. 191-192).*

4. Il-Qorti qeghda tifhem li t-tezi tal-atturi li l-kirja li kienet saret lil Anthony Theuma hi nulla ghaliex fl-ambjenti ma kienx hemm loki, giet sollevata ghall-ewwel darba finnota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fis-16 ta' Jannar 2008. Il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni minn qari tal-avviz li bih inghata bidu ghal dawn il-proceduri u l-provi mressqa mill-atturi, intizi sabiex juru li Anthony Theuma ma kienx jabita fl-ambjenti li huma mertu tal-kawza. Anke l-ittra ufficjali li l-atturi pprezentaw fis-26 ta' Novembru 2001 qabel bdiet il-kawza, hi ntiza bhala *congedo* li jiehu l-forma tal-manifestazzjoni tar-rieda tas-sid li ma jridx li l-kirja tiggedded. Il-Qorti tibda biex tosserva li fl-istadju tat-trattazzjoni m'ghandhomx jitressqu argumenti godda li jbiddu jew izidu l-kawzali u li l-kontroparti ma tkunx inghatat l-opportunita' li tressaq provi dwarha. Dan appartu l-fatti li t-tezi ta' l-atturi li l-kirja hi nulla tikkontradici l-bazi ta' l-azzjoni in kwantu huma stess iddikjaraw fl-avviz li l-

ittra ufficjali tas-26 ta' Novembru 2001 intbaghtet sabiex tavzahom ***“li ma kienux behsiebhom jgeddu l-kirja wara l-iskadenza li kienet ghadda ghaddejja favur missierkom”*** (fol. 1). Ir-raguni tghidlek li jew hemm kirja jew m'hemmx.

Madankollu u f'kull kaz il-Qorti ma taqbilx mat-tezi ta' l-atturi. Hu minnu li kif ikkonstatat il-Qorti fl-access li ghamlet fis-7 ta' Novembru 2007, illum l-ambjenti li l-atturi jridu jirriprendu ma fihomx loki u mill-provi rrizulta li:-

(a) L-ambjenti mertu ta' din il-kawza kienu ilhom mikrija lil Anthony Theuma sa minn qabel it-Tieni Gwerra. Ambjenti li kienu jiformaw parti minn fond ikbar mikri lill-istess Theuma. Fil-kawza li kienet saret quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, Roza Borg kienet xehedet ***“Dan il-post imsemmi fir-rikors ilu mikri lill-intimat Anthony Theuma minn qabel il-gwerra”*** (fol. 26);

(b) Fit-22 ta' Jannar 1950 gie pubblikat kuntratt ta' qasma fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppe Cauchi³ li bih l-ahwa Borg (fosthom missier l-atturi li kien jismu Nazzareno) qasmu l-assi ereditarji ta' Ganni u Angela konjugi Borg. Il-parti li hi mertu ta' din il-kawza messet lil Nazzareno Borg u deskritta ***“pjan ta' fuq:- setah, loggia, zewg gabinetti, ghorfa b'zewg twieqi ghal gardina”***. Gie assenjat ukoll parti fil-pjan terran li jinkludu maqjel ghall-annimali li jidher fir-ritratt li ttiehed waqt l-access tas-7 ta' Novembru 2007 u markat bhala Dok. AA8 deskritt fil-verbal bhala ***“kamra taht l-ghorfa fejn il-konvenuti jzommu tigieg u hamiem. Il-konvenuti qalu li din il-kamra dejjem intuzat ghal dan l-iskop u hi nkluza fil-kirja li ghandhom minghand l-atturi”*** u mandretta ta' hames sighan u fiha ghar, liema ambjenti huma wkoll mertu ta' din il-kawza in kwantu jiformaw parti mill-kirja.

(c) B'kuntratt ta' bejgh pubblikat fit-2 ta' Frar 1978 fl-atti tan-nutar Dr. Emanuel George Cefai (fol. 50), John Borg biegh lil Toni Theuma ***“parti diviza mill-immobili urban li qieghed fi Triq Parisot, numru seba u hamsin (57) qabel numri sitta u tletin u seba u tletin (36 u 37), liema parti diviza tikkonsisti minn bitha, b'bieb markat numru***

³ Fol. 52 fl-atti tar-rikors 7/90.

sebgha u tletin (37) ghat-triq, logga, maqjel b'bieb ghal-logga, u tieqa ghall-gardina bil-ghar go fiha. Fil-pjan ta' fuq tarag mikxuf, b'gabinett fl-ewwel pjan tat-tarag ad uzu ta' kcina, setah, logga, kamra b'bieb ghall-logga u tieqa ghall-giardina.....”;

(d) FI-24 ta' Gunju 1978 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Emmanuel George Cefai (fol. 52) Anthony Theuma biegh lil bintu l-konvenuta Carmen Theuma din il-parti tal-fond li sussegwentement twaqqghet u regghet giet zviluppata.

(e) Wara li Anthony Theuma xtara parti mill-fond li kien jikri, li ffit wara biegh lil bintu, jidher li l-kirja baqghet biss fuq l-ambjenti mertu ta' din il-kawza⁴. Fis-sentenza li nghatat mill-Bord gie osservat li *“sussegwentement l-intimat akkwista bi proprjeta' assoluta parti minn din id-dar u ghalhekk spicca biex kellu parti bi proprjeta' u parti mikrija lilu”*. Fatt li jidher rikonoxxut mill-inkwilin (Anthony Theuma) stess tant li fit-testment li ghamel fid-29 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-nutar Dr. Silvio Hili (fol. 155-156) halla b'titolu ta' prelegat lill-konvenuta Tereza Theuma *“id-dritt ta' inkwilinat li uwa ghandu fuq il-lok ta' abitazzjoni attwali tieghu fin-numru seba' u hamsin (57) fi Triq Parisot, illum Triq John Otto Bayer, Xaghra, Ghawdex, bil-giardina kollha annessa mieghu”* u kompla biex jispjega li *“...l-lok tal-abitazzjoni hawn fuq imsemmi bin-numru seba' u hamsin (57) fi Triq Parisott, illum Triq John Otto Bayer, Xaghra, Ghawdex bil-giardina mieghu anessa m'ghandux u fil-fatt qatt ma kellu access ghat-triq pubblika u li l-uniku access li jezisti ghaliha huwa mill-post adjacenti ghal dak mikri lilu, liema post adjacenti huwa proprjeta' ta' bintu, Carmen xebba, Theuma.....”*. Ghalhekk jidher li l-inkwilin stess kien qieghed jirrikonoxxi li kirja kien hemm biss fuq l-ambjenti mertu ta' din il-kawza.

⁴ Mir-ricevuti ezebiti man-nota ta' sottomissjonijiet, dokumenti li suppost gew prezentati fil-kors tal-kawza izda li l-Qorti ser tqies mehud in konsiderazzjoni li l-kwistjoni ta' validita' tal-kirja giet sollevata mill-atturi wara li nghalaq il-gbir tal-provi, jirrizulta li originarjament kienet tithallas kera fl-ammont ta' £4.13, imbaghad £5 (ricevuta mahruqa fl-1948). Sussegwentement, fl-1950 bdiet tithallas is-somma ta' £2.10 lil Victor Borg (maghruf ukoll bhala Nazzareno, missier l-atturi) u wara lil martu Roza Borg fl-ammont ta' Lm2.50. Roza Borg stess kienet xehedet li kienet ilha hafna tircievi l-kera minghand Anthony Theuma – xhieda li nghata fit-13 ta' April 1994 fl-atti tar-rikors numru 7/90 (fol. 203).

Il-kwistjoni dwar il-validita tal-kirja ghaliex qeghdin isostnu li l-ambjenti ma jinklludux loki, hi regolata mill-Artikolu 106 tal-Ligijiet tal-Pulizija (Kap. 10):-

106. Is-sid ma jistax juza jew ihalli lil min juza għall-abitazzjoni ebda fond li ma jkollux loki regolari jew li fil-fehma tas-Suprintendent tas-Saħħa Pubblika huwa daqshekk hażin għas-saħħa li ma jkunx tajjeb għall-abitazzjoni:

Dar mhix tajba għall-abitazzjoni.
Emendat:
XVI. 1931.27.
Sostitwit:
II. 1957.2.

Izda nuqqas ta' tharis mis-sid ta' dan l-artikolu ma għandux igib jew jitqies li f'xi żmien qabel ikun gieb kontra l-kerrej jew id-detentur xi nullità ta' ftehim ta' kera jew ta' okkupazzjoni jew jagħti jedd lis-sid li jkeççi lill-kerrej jew detentur kemm-il darba s-Suprintendent tas-Saħħa Pubblika ma jiçcertifikax illi l-fond ma jistax jigi provdut b'loki jew jigi magħmul tajjeb għall-abitazzjoni. Dan in-nuqqas ta' tharis ma għandux jolqot l-obbligazzjonijiet tas-sid skond il-paragrafu (g) tas-subartikolu (1) ta' l-artikolu 97 jew xi disposizzjonijiet ohra ta' dan il-Kodiçi.

Hu evidenti li fejn fond jinkera għall-uzu bhala abitazzjoni u ma jkollux loki, dan il-fatt wahdu ma jwassalx għan-nullita' tal-ftehim u wisq inqas ma jagħti lis-sid xi jedd li jkeççi lill-inkwilin hlief fejn jinhareg certifikat mis-Suprintendent tas-Saħħa Pubblika li fih jiccertifika "*illi l-fond ma jistax jigi provdut b'loki jew jigi magħmul tajjeb għall-abitazzjoni*". Certifikat li ma tressqitx prova li nhareg f'dan il-kaz. Għalhekk is-sentenzi li għamlu riferenza għalihom l-atturi in sostenn tal-agrumenti tagħhom, għalkemm bazati fuq interpretazzjoni tal-provvedimenti tal-Kodiçi tal-Ligijiet tal-Pulizija – Kap. 9, nghataw qabel iddahhal fis-seħh dan il-provvediment u li l-Qorti ma teskludix li gie ntrodott proprju b'reazzjoni għal din il-gurisprudenza. Għalhekk m'hemmx bazi għall-argument tal-atturi li l-kirja li saret lil Anthony Theuma hi nulla.

5. Mill-atti jirrizulta li l-konvenuta Carmen Theuma m'hijiex tippretendi xi drittijiet fuq l-ambjenti li huma mertu ta' dawn il-proceduri. Tant hu hekk li fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti eccepew li l-kirja hi favur il-konvenuta l-ohra. Hekk ukoll mix-xhieda li nghatat Carmen Theuma rrizulta bl-iktar mod car li għallinqas minn meta bniet id-dar wara li xtrat il-proprjeta' minghand missierha, dejjem ghexet fil-proprjeta' tagħha u mhux fil-parti mikrija lil missierha; "*l-ambjenti illum huma fil-pussess*

ta' ohti, jiena ma nokkupa xejn minnhom" (fol. 46). Dan apparti l-fatt li anke fit-testament li ghamel missierhom, Anthony Theuma, il-kirja thalliet bi prelegat lill-konvenuta Tereza Theuma⁵; *"legat tal-inkwilinat hu validu kunsidrat l-istess legat per se; u l-legatarju jissubentra fl-istess drittijiet ta' lokazzjoni li kellu l-awtur tieghu. Imma tqum il-kwistjoni jekk il-legatarju, malli tispicca l-lokazzjoni korrenti favur it-testatur, ghandux id-dritt ghar-rilokazzjoni bhal ma kien ikollu l-awtur tieghu kieku baqa' haj"* (Illmu. u Revmu Monsinjur Lorenzo Spiteri vs Emanuele Buhagiar et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru 1961⁶). Hu ghalhekk evidenti li Carmen Theuma m'ghandha l-ebda jedd ta' kirja fuq l-ambjenti in kwistjoni.

Skond l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri (Kap. 69), fond tfisser bini. Il-Bord Li Jirregola l-Kera diga' kellu l-okkazzjoni li fis-sentenza tal-25 ta' Novembru 1997 jiddikjara li l-ambjenti mertu ta' din il-kawza jikkalifikaw bhala residenza **"biex persuna jikkwalifika taht dan il-Kap** (cjoe' Kap. 69) **u jkollu l-protezzjoni tal-istess ligi"** (fol. 177). L-atturi lanqas m'huma jikkontestaw li l-kirja lil Anthony Theuma kienet saret ghal skop ta' abitazzjoni (anzi fin-nota ta' sottomissjonijiet isostnu li hemm qbil bejn il-partijiet li dan kien l-iskop), u wisq inqas ma ressqu xi argument fis-sens li l-provvedimenti tal-Kap. 69 ma japplikawx ghal kaz odjern jew li l-kaz jittratta dwar kirja *sui generis*. Tant l-atturi jaccettaw li ghal din il-kirja japplikaw il-provvediment tal-Kap. 69 li meta pprovaw jirriprendu l-pussess tal-post minghand Anthony Theuma, ghamlu proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (rikors numru 7/1990) sabiex jigu awtorizzati ma jgeddux il-kirja. Proceduri li damu xejn inqas minn disgha (9) snin pendenti. Dan apparti l-fatt li fl-access li sar fis-7 ta' Novembru 2007 il-Qorti setghet tikkonstata li dawn l-ambjenti huma tali fejn persuna tista' tghix u fihom facilitajiet bazici. L-uniku eccezzjoni hi l-loki. Irrizulta li snin twal ilu, proprju ma' gemb dawn l-ambjenti, f'parti mill-proprjeta' ta' Carmen Theuma sar *shower* b'loki ghall-uzu ta' min jokkupa dawn l-ambjenti. Inoltre, l-Artikoli 2 u 16 ta'

⁵ 29 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-nutar Dr. Silvio Hili a fol. 155.

⁶ Vol. XLV.ii.716.

L-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116) tkompli ssahhah il-fehma tal-Qorti. L-Artikolu 2 ta' din l-Ordinanza jipprovdi li l-kelma “dar” *“tfisser bini, sehem minn bini mikri ghalih, jew kamra mikrija ghalih, li jkunu mikrija l-aktar bhala dar jew imkien fejn wiehed joqghod u tfisser ukoll art imdahhla mal-lok mikri, izda ma tfissirx bini, sehem minn bini jew kamra meta dawn ikunu mqabblin flimkien ma' raba⁷”*. Imbaghad, l-Artikolu 16 tal-istess Ordinanza jipprovdi: *“Id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza ghandhom jizdiedu mad-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini⁸, u, hlief fejn ma jaqblux maghhom, ma ghandhomx jichduhom”*. Rilevanti hi wkoll il-kawza fl-ismijiet **Francis James vs Enrico Azzopardi** deciza mill-Qorti ta' l-Appell⁹ fit-23 ta' Frar 1996, li kienet tittratta kiri ta' zewgt ikmamar f'parti minn dar u li kellhom l-istess access bhal kumplement tad-dar. Il-Qorti ikkunsidrat dawn l-ambjenti li jaqghu taht il-Kap. 69 tant li ghaddiet biex tikkunsidra jekk min kien qieghed jinvoka dritt ta' inkwilinat wara l-mewt ta' l-inkwilina, kienx jikkwalifika fid-definizzjoni ta' kerrej taht il-Kap. 69.

Fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni kerrej tfisser, fejn l-inkwilin ma jhallix warajh armla jew armel, *“dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fi zmien tal-mewt tieghu”*. Dan ifisser li fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni anke min m'huwiex werriet ghandu l-jedd ghall-protezzjoni taht il-Kap. 69 diment li hu membru tal-familja tal-inkwilin u joqghod mieghu fi zmien tal-mewt tal-kerrej. Rilevanti hi s-sentenza li nghatat mill-Qorti ta' l-Appell¹⁰ fil-kawza **Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub** deciza fl-20 ta' Ottubru 2003, li *“Hi allura l-opinjoni ta' din il-Qorti minn dan kollu dedott illi biex jigi ezaminat il-punt jekk l-intimata kienetx kontinwatrici tal-personalita` guridika tal-mejjet u kelliex allura d-dritt ghar-rilokazzjoni tal-fond din il-materja kellha tkun investita u epurata mill-qorti ordinarja anke bl-appozitu ezami tad-definizzjoni tal-*

⁷ L-istess provvedimenti jistipula li *“raba' ma tfissirx il-gnien ta' dar jew bini, jew art fil-maghlug ta' dar jew bini”*.

⁸ Kap. 69.

⁹ Imhalled C. Agius; sentenza li ghamlu riferenza ghalih l-atturi (ara vebal tas-seduta tal-4 ta' Lulju 2007).

¹⁰ Imhalled P. Sciberras.

*kelma "kerrej" taht il-Kap 69"*¹¹. M'hemmx dubju li l-konvenuta Tereza Theuma tikkwalifika bhala membru tal-familja ta' Anthony Theuma ghaliex it-tifla tieghu. Ghal dak li hu r-rekwizit l-iehor, cjoe' li tkun tghix mal-inkwilin fi zmien tal-mewt tieghu, is-segwenti sentenzi huma rilevanti:-

(a) **Nazzareno Cutajar vs Carmela Quirolo nomine et**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Dicembru 1961, gie osservat *"fil-fehma tal-Qorti l-mozzjoni tal-konvivenza li jissugerixxu dawk il-kliem necessarjament tippostola stabilita' tal-hajja domestika mill-membru tal-kerrej imposta fuqu mill-bzonn jew in-necessita', u allura huwa minnufih eskluż kull tip ta' okkazzjonalita' jew saltwaljita"*;

(b) **Dottor John Agius -vs- Marlene mart Dottor Henry Copperstone et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili¹² fil-25 ta' Mejju 1966, fejn gie spjegat li *"Biex membru tal-familja jista' jitlob b'success il-protezzjoni tal-Kap 109 (illum Kap 69) ir-residenza tieghu mat-tenant' ma tridx tkun kazwali, jew saltwarja, jew ghal semplici kumdita' ahjar, jew ta' semplici pjacir, jew ispirata minn dik il-htiega ta' kambjament ta' ambjent li anke taghmel gid ghas-sahha u ghall-mohh, imma trid tkun ir-residenza ordinarja tal-bniedem, anke jekk ghall-bzonn mhux l-unika residenza tieghu, imma dejjem haga imposta minn necessita"*;

(c) **Dr. Charles Galea nomine vs Franca Pia di Donna** deciza mill-Qorti ta' l-Appell¹³ fis-17 ta' Marzu 2003 *"ghal fini tal-Kap 69 il-kelma joqghodu mal-kerrej m'ghandhiex tinghata interpretazzjoni estensiva, imma s-sinifikat naturali u ordinarju tieghu. Li hu mehtieg mhux biss li dik il-persuna tkun qed toqghod ma' l-inkwilina, izda*

¹¹ Sentenza li gustament ma adottatx il-fehma espressa f'diversi sentenzi li *"kien jispetta lill-Bord Li Jirregola l-Kera li stante r-rifjut tas-sid li jirrikonoxxi lill-eredi bhala inkwilin tieghu, jiddetermina jekk kienux jokkorru l-elementi mehtiega biex jintitolaw lill-istess eredi ghad-dritt ta' rilokazzjoni skond il-ligi"* (**Rev. Henry Abela nomine vs Joseph Brown** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Imhalled J. Said Pullicino) fit-30 ta' April 1996).

¹² Imhalled M. Caruana Curran.

¹³ Imhalled P. Sciberras.

li l-post ikun iservi bhala r-residenza ordinarja tieghu. Il-fatt li persuna ghandha l-ghamara u l-karta ta' l-identita' hemm ma jfissirx konklussivament illi dik toqghod hemm. Il-ligi qieghda tivvizwalizza wiehed li jkun joqghod fih, u mhux band'ohra, mal-kerrej. Il-membru tal-familja jkun qed jippartecipa fil-godiment lokatizju tal-fond (Debono vs Zahra Appell Inferjuri 20 ta' April 1963). Persuna li kienet toqghod ma' l-inkwilin izda ghal diversi ragunijiet relatati ghas-sahha taghha, ma kienetx "toqghod" hemm meta mietet l-inkwilina, ma tirietx il-kirja peress illi ma tissodisfax dak ir-rekwizit li trid il-ligi."

Mill-provi rrizulta kif fl-1994 il-konvenuta Tereza Theuma ma baqghetx soru u marret tghix ma' missierha u dduh bih sakemm miet fil-15 ta' Ottubru 2001.

Hu minnu li mill-atti processwali hu ferm evidenti li d-dar li bniet il-konvenuta Carmen Theuma fiha hafna iktar kumditajiet mill-ambjenti zghar u antiki li huma l-mertu ta' din il-kawza. Ambjenti li huma accessibbli biss minn tarag li hemm fid-dar proprjeta' ta' Carmen Theuma. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li dawn l-ambjenti ma kienux jintuzaw minn Anthony Theuma u bintu Tereza Theuma ghal skop ta' abitazzjoni. Il-provi li ressqu l-atturi m'humieq tali li jikkonvincu lill-Qorti li dawn l-ambjenti ma kienux jintuzaw bhala parti mill-post fejn kien ighix l-inkwilin Anthony Theuma u bintu l-konvenuta Tereza Theuma. Il-fatt li hu seta' kien qieghed jaghmel ukoll uzu mid-dar ta' bintu Carmen Theuma bhala estensjoni tar-residenza tieghu, ma jfissirx li l-inkwilin ma kien jaghmel uzu mill-ambjenti in kwistjoni. L-istess ambjenti jistghu wkoll jigu kunsidrati bhala estensjoni tar-residenza li l-uniku access ghalihom kien u ghadu proprju mill-proprjeta' tal-konvenuta Carmen Theuma. Waqt l-access li sar fis-7 ta' Novembru 2007 Francis Borg indika postijiet (minn fuq wara u quddiem tal-proprjeta') minn fejn ighid li seta' jara li l-ambjenti in kwistjoni ma kienux qeghdin jintuzaw. Il-Qorti ma taqbilx li l-attur seta' kellu vizwali li jkun jaf jekk il-proprjeta' ta' l-atturi hijiex tintuza. Li rrizulta b'certezza mill-provi hu li l-inkwilin Anthony Theuma ma baqax jitla' fl-ambjenti mikrija wara l-amputazzjoni ta' sieq. F'dan ir-rigward il-konvenuta Carmen Theuma xehedet: *"Nispjega*

illi xi sena u nofs qabel ma miet, missieri kellu jamputawlu saqajh. Minhabba f'hekk konna nizzilnieh fl-ambjent t'isfel u li kienu ta' proprjeta' tieghi. Ohti, pero baqghet torqod fl-ghorfa" (fol. 47) [ara wkoll xhieda ta' Victor Attard, seduta tat-2 ta' Frar 2005¹⁴]. Hekk ukoll il-konvenuta l-ohra qalet: *"missieri meta qatghulu siequ kien jorqod fil-kamra ta' isfel"* (fol. 71). Dwar dan ma jista' jkun hemm l-ebda dubju in kwantu l-ambjenti mertu ta' din il-kawza huma accessibbli biss mit-tarag. Waqt l-access li sar fis-7 ta' Novembru 2007 u li fih il-Qorti kellha l-opportunita' tapprezza l-accessibilita' tal-ambjenti in kwistjoni, teskludi ghal kollox li l-inkwilin kien baqa' jaghmel uzu mill-ambjenti ta' fuq. Madankollu, daqstant iehor irrizulta mill-provi li l-konvenuta Tereza Theuma kompliet u ghadha¹⁵ tgawdi u taghmel uzu minn dawn l-ambjenti ghal skopijiet ta' abitazzjoni (ara xhieda li nghatat mill-konvenuti stess u li l-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn m'ghandix temminhom). F'kull kaz l-argument tal-atturi li l-proprjeta' mikrija ma baqghetx tintuza mill-inkwilin ghal skop ta' abitazzjoni¹⁶ u kwalsiasi talba sabiex ma tigix mgedda l-kirja (li qeghda fi stadju ta' rilokazzjoni) ghar-raguni li l-inkwilin ma jkunx baqa' jaghmel uzu mill-fond ghall-iskop li ghalih saret il-kirja, hi kwistjoni li taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Fil-kawza **Peter Sammut Briffa et -vs- Maria Dolores Zammit et**, Qorti ta' l-Appell¹⁷ deciza fis-17 ta' Ottubru 2002 inghad li l-Bord *"ghandu biss is-setgha li jara ghandux jaghti permess lil sid il-kera (f'dak il-kaz ta' raba) li jrid jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew irid illi ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm"*¹⁸. Kif rajna, diga' kien hemm proceduri f'dan is-sens u l-Bord iddecieda li Anthony Theuma kien jaghmel uzu mill-ambjenti mikrija ghal skopijiet ta' abitazzjoni. Kemm fl-avviz u l-ittra ufficjali prezentata fis-26 ta' Novembru 2001,

¹⁴ *"Nikkonferma illi kien hemm xi zmien fejn lil Toni kellhom jamputawlu saqajh. Hemmhekk ma baqax jitla' f'din l-ghorfa pero' kien jibqa isfel. Fil-fatt kif tidhol kien hemm kamra li fiha kien hemm sodda u xi ghamara"* (fol. 40).

¹⁵ Kif ikkonstatat il-Qorti waqt l-access li sar fis-7 ta' Novembru 2007. L-ambjenti huma mizmuma f'kundizzjoni tajba u jidher li qieghed isir uzu minnhom ghall-skopijiet ta' abitazzjoni.

¹⁶ F'dan ir-rigward ghandha tkun rilevanti s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Imhalled J. Said Pullicino) tat-28 ta' Gunju 2001 fl-ismijiet **George Felice vs Ganni Cini**.

¹⁷ Imhalled G. Caruana Demajo.

¹⁸ Ara wkoll sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Imhalled P. Sciberras) fil-kawza **Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub** deciza fl-20 ta' Ottubru 2003.

I-atturi jirrikonoxxu li kien hemm kirja favur Anthony Theuma u ma jirrizultax li matul hajtu kienu regghu ghamlu xi proceduri gudizzjarji biex jigu awtorizzati ma jgeddux il-kirja li kellu Anthony Theuma fuq il-bazi tan-non uzu. F'tali cirkostanzi ma jistghux ikomplu jikkontestaw u jippretendu li ghandhom xi dritt li jiehdura lura l-pussess tal-post fuq it-tezi li Anthony Theuma ma baqax ighix fil-fond. Mal-eghluq tal-ahhar skadenza dahal kerrej iehor (fil-kaz taghna l-konvenuta Tereza Theuma) b'applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69). Tant hu hekk li:-

(a) Fl-avviz (fol. 1) jinghad li l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jizgumbraw mill-fond “***...li kienu mikrija lill-missierkom***” (enfazi tal-Qorti), “*U dana peress illi l-atturi b'ittra ufficcjali tas-26 ta' Novembru 2001 avvzaw lill-konvenuti li ma kienux behsiebhom jgeddu l-kirja wara l-iskadenza li kienet ghada ghaddejja favur missierkom*” (enfazi u sottolinejar tal-Qorti);

(b) Fl-ittra ufficcjali prezentata fis-26 ta' Novembru 2001 (fol. 22) l-atturi jikkonfermaw li kienu qeghdin jaghtu avviz li “*.... mhux behsiebhom igeddu l-kera tal-ambjenti bil-giardina annessa li fil-prezent jinsabu innifda mall-post tieghek, Carmen Theuma, numru 57, John Otto Bayer Street, Xaghra, li kienu jinsabu mikrija lil missierkom, Anthony Theuma, li miet fil-15 ta' Ottubru 2001*” (enfazi u sottolinejar tal-Qorti). Ittra ufficcjali li tidher li ntbaghatet lill-eredi ta' Anthony Theuma *jure proprio* u mhux fuq il-bazi li l-awtur taghhom kien biddel id-destinazzjoni tal-fond minhabba *non uso*.

Il-kirja ma tispiccax bil-mewt ta' l-inkwilin u dan certament ghaz-zmien li jkun fadal wara l-mewt tal-kerrej. Il-principji huma li:-

(a) Jekk fl-eghluq taz-zmien tal-kiri l-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-fond, il-kiri jigi mgedded, taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghaz-zmien iehor kif tipprovdi l-ligi. Tigdid li ma jsirx jekk l-inkwilin jinghata avviz mil-lokatur, liema avviz inghata fil-kaz odjern;

(b) Il-ligi specjali llimitat dan id-dritt in kwantu ntroduciet il-kuncett li l-lokatur m'ghandux jedd jirriprendi l-fond lokat jekk mhux bil-permess tal-Bord Li Jirregola l-Kera;

(c) Id-dritt ta' rilokazzjoni jgawduh ukoll dawh li skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom dan il-jedd; *"...imma din il-protezzjoni ma ghandux dritt ghaliha l-verriet tal-kerrej semplicement ghaliex verriet, fil-kaz ta' djar tal-abitazzjoni. Il-verriet barrani ma jidholx fid-definizzjoni li l-ligi specjali taghti lill-kelma kerrej, u fil-konfront ieghu d-drittijiet u l-obbligi tal-lokatur ghar-rigward tal-kiri li qabel kellu l-awtur tieghu huma regolabbli biss, fin-nuqqas ta' konvenzjoni mill-Kodici Civili"* (**Nazzareno Cutajar vs Carmela Quirolo et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Dicembru 1961¹⁹). Kif rajna fil-kaz odjern irrizulta li l-konvenuta Tereza Theuma kienet tghix ma' missierha fiz-zmien tal-mewt tieghu.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi, filwaqt li tiddikjara li ghalkemm jirrizulta li wara l-mewt ta' Anthony Theuma l-konvenuta Carmen Theuma m'ghandha l-ebda jeddijiet fuq l-ambjenti mertu ta' din il-kawza u m'hemm l-ebda provvedimenti x'jinghata in kwantu m'hijjex tippretendi li hi inkwilina u lanqas li qeghda tokkupa l-post mertu tal-kawza²⁰, tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuta Tereza Theuma u in bazi tal-konsiderazzjoniet kollha fuq esposti tichad it-talba ta' l-atturi.

Spejjez huma a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹⁹ Vol. XLV.i.397.

²⁰ Inoltre, mill-provi lanqas ma rrizulta li qeghda tokkupa l-ambjenti mertu tal-kawza.