MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2008

Appell Civili - Ghawdex Numru. 7/2002/2

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,

Fl-1 ta' April, 2008, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "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.

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-eccezjonijiet 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-kera ta’ Lm2.50 u dan wara li tispicca l-kera 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’ sottomissjonjiet 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 jistax 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"*;

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 ghaliex *"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.

[1] Ara nota ta' sottomissjonijiet prezentata fis-16 ta' Jannar 2008.
[2] Ara l-atti tar-rikors numru 7/90 fl-ismijiet Francis Borg vs Anhony 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' facilment 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 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-sottomissjonjiet 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 fin-nota 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 jbiddlu jew izidu l-kawzali u li l-kontroparti ma tkunx inghatat l-opportunita' li tressaq provi dwarha. Dan apparti l-fatt 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 jifformaw 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. Giuseppi Cauchi[3] 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 jifformaw 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-immobbili 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 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......"*;

[3] Fol. 52 fl-atti tar-rikors 7/90.

(d) Fl-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 ftit wara biegh lil bintu, jidher li l-kirja baqghet biss fuq l-ambjenti mertu ta' din il-kawza[4]. 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 mahruga 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 juża jew iħalli lil min juża għall-abitazzjoni ebda fond li ma jkollux loki regolari jew li fil-fehma tas-Suprintendent tas-Saħħa Pubblika huwa daqshekk ħażin għas-saħħa li ma jkunx tajjeb għall-abitazzjoni:

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

Iżda nuqqas ta' tħaris mis-sid ta' dan l-artikolu ma għandux iġib jew jitqies li f'xi żmien qabel ikun ġieb kontra l-kerrej jew id-detentur xi nullità ta' ftehim ta' kera jew ta' okkupazzjoni jew jagħti jedd lis-sid li jkeċċi lill-kerrej jew detentur kemm-il darba s-Suprintendent tas-Saħħa Pubblika ma jiċċertifikax illi l-fond ma jistax jiġi provdut b'loki jew jiġi magħmul tajjeb għall-abitazzjoni. Dan in-nuqqas ta' tħaris ma għandux jolqot l-obbligazzjonijiet tas-sid skond il-paragrafu (*g*) tas-subartikolu (1) ta' l-artikolu 97 jew xi disposizzjonijiet oħra ta' dan il-Kodiċi.

Hu evidenti li fejn fond jinkera ghall-uzu bhala abitazzjoni u ma jkollux loki, dan il-fatt wahdu ma jwassalx ghan-nullita' tal-ftehim u wisq inqas ma jaghti lis-sid xi jedd li jkecci lill-inkwilin hlief fejn jinhareg certifikat mis-Suprintendent tas-Sahha Pubblika li fih jiccertifika *"illi l-fond ma jistax jigi provdut b'loki jew jigi maghmul tajjeb ghall-abitazzjoni"*. Certifikat li ma tressqitx prova li nhareg f'dan il-kaz. Ghalhekk is-sentenzi li ghamlu riferenza ghalihom l-atturi in sostenn tal-agrumenti taghhom, ghalkemm bazati fuq interpretazzjoni tal-provvedimenti tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija – Kap. 9, nghataw qabel iddahhal fis-sehh dan il-provvediment u li l-Qorti ma teskludix li gie ntrodott proprju b'reazzjoni ghal din il-gurisprudenza. Ghalhekk m'hemmx bazi ghall-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 ghallinqas minn meta

bniet id-dar wara li xtrat il-proprjeta' minghand missierha, dejjem ghexet fil-proprjeta' taghha u mhux fil-parti mikrija lil missierha; *"l-ambjenti llum huma fil-pussess ta' ohti, jiena ma nokkupa xejn minnhom"* (fol. 46). Dan apparti l-fatt li anke fit-testment li ghamel missierhom, Anthony Theuma, il-kirja thalliet bi prelegat lill-konvenuta Tereza Theuma[5]; *"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 1961[6]). 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)

[5] 29 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-nutar Dr. Silvio Hili a fol. 155.
[6] Vol. XLV.ii.716.

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 faciltajiet 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’ 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 ghaliha****, 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’ raba*[7]*”.* 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’ Bini*[8]*, 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-Appell[9] fit-23 ta’ Frar 1996, li kienet tittratta kiri ta’ zewgt ikmamar f’parti minn dar u li kellhom l-istess access bhal kumplament 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***

---

[7] L-istess provvedimenti jistipula li “*’raba’ ma tfissirx il-gnien ta’ dar jew bini, jew art fil-maghluq ta’ dar jew bini”*.

[8] Kap. 69.

[9] Imhallef C. Agius; sentenza li ghamlu riferenza ghaliha l-atturi (ara vebal tas-seduta tal-4 ta’ Lulju 2007).

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-Appell[10] 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-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) **<u>Nazzareno Cutajar vs Carmela Quirolo nomine et</u>**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-l1 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 eskluz kull tip ta' okkazzjonalita' jew saltwaljita'"*;

(b) **<u>Dottor John Agius –vs- Marlene mart Dottor Henry Copperstone et</u>** deciza mill-

[10] Imhallef P. Sciberras.
[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 (Imhallef J. Said Pullicino) fit-30 ta' April 1996).

Prim'Awla tal-Qorti Civili[12] 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-Appell[13] 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 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 ddur bih sakemm miet fil-15 ta' Ottubru 2001.

---

[12] Imhallef M. Caruana Curran.
[13] Imhallef P. Sciberras.

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’humiex 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 2005[14]]. 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-

[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).

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 ghadha[15] 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’ abitazzjoni[16] 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-Appell[17] 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, l-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

---

[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 (Imhallef J. Said Pullicino) tat-28 ta’ Gunju 2001 fl-ismijiet **George Felice vs Ganni Cini**.

[17] Imhallef G. Caruana Demajo.

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

ma jistghux ikomplu jikkontestaw u jippretendu li ghandhom xi dritt li jiehdu 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 **<u>ma kienux behsiebhom jgeddu l-kirja wara l-iskadenza li kienet ghada ghaddejja favur missierkom</u>**"* (enfazi u sottolinejar tal-Qorti);

(b) Fl-ittra ufficjali 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 imnifda mall-post tieghek, Carmen Theuma, numru 57, John Otto Bayer Street, Xaghra, **<u>li kienu jinsabu mikrija lil missierkom, Anthony Theuma</u>**, li miet fil-15 ta' Ottubru 2001"* (enfazi u sottolinejar tal-Qorti). Ittra ufficjali 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 dawk li skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom dan il-jedd; *"....imma din il-protezzjoni ma ghandux dritt ghaliha l-werriet tal-kerrej semplicement ghaliex werriet, fil-kaz ta' djar tal-abitazzjoni. Il-werriet 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 1961[19]). 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 provvediment x'jinghata in kwantu m'hijiex tippretendi li hi inkwilina u lanqas li qeghda tokkupa l-post mertu tal-kawza[20], 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.**"**

L-appell ta' l-atturi fil-kontestazjoni ta' din id-decizjoni jirpoza ruhu fuq zewg aggravji. Il-wiehed, legali, fis-sens li l-kirja kienet nulla ghaliex l-ambjenti mikrija kienu

---

[19] Vol. XLV.i.397.
[20] Inoltre, mill-provi lanqas ma rrizulta li qeghda tokkupa l-ambjenti mertu tal-kawza.

sprovvizti minn "*toilet*". L-iehor, kontrastanti l-evalwazzjoni tal-provi li saret mill-ewwel Qorti;

Il-fatti li taw lok ghall-kawza quddiem il-Qorti Inferjuri huma sew riportati fis-sentenza appellata u ma jidherx li hemm il-htiega li dawn jigu hawn replikati. Hu, forsi, utli li jigu spigolati mir-rizultanzi istruttorji dawn il-fatti l-aktar sostanzjali;

(1) Mill-atti tal-kawza fl-ismijiet "Francis Borg -vs- Anthony Theuma" deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-25 ta' Novembru, 1997, u kkonfermata in sede Appell fit-18 ta' Jannar, 1999, gie stabbilit illi l-ambjenti, mertu tal-kawza odjerna, setghu jintuzaw ghall-fini ta' abitazzjoni u, in effetti, kienu regolarment abitati minn Anthony Theuma, il-kerrej taghhom;

(2) Biex l-ewwel Qorti jkollha idea cara ta' l-ambjenti hekk okkupati mill-imsemmi inkwilin u, wara mewtu, minn bintu l-intimata Tereza Theuma, zammet access fis-27 ta' Novembru, 2007. Id-deskrizzjoni ta' dawn l-ambjenti minn dik il-Qorti hi supplimentata minn diversi ritratti;

(3) Mhux eskluz bhala fatt illi ghalkemm l-inkwilin baqa' joqghod f'dawn l-ambjenti, huwa ghamel uzu wkoll, bil-volonta` ta' bintu ohra, Carmela Theuma, minn ambjenti fil-proprjeta` ta' din u li, flimkien ma' l-ambjenti lokati, jifformaw struttura unika. Effettivament, l-ambjenti hekk mikrija m'ghandhomx access estern separat in kwantu l-uniku access ghalihom huwa mill-fond ta' din bintu;

(4) Evidentement ukoll, bhala fatt, kienet ix-xewqa espressa ta' l-imsemmi kerrej li bintu Tereza Theuma, soru, li hadet kura tieghu meta sahhtu ma kienetx tippermettilu, illi din tissokta toqghod u taghmel uzu mill-ambjenti mikrija. Ghalhekk il-prelegat tad-dritt ta' l-inkwilinat imholli lilha bit-testment tieghu tad-29 ta' Jannar, 2000, atti Nutar Dottor Silvio Hili (ara kopja a fol. 155);

Premessi dawn il-ftit fatti, naturalment akkoppjati ma' dawk dettaljatament esposti fis-sentenza appellata, din il-Qorti jidhrilha li s-soluzzjoni adotta mill-ewwel Qorti hi sostanzjalment gusta u legali;

Fuq l-ewwel motiv ta' aggravju, li kif korrettement ikkunstatat mill-Qorti t'isfel tqajjem *in extremis* f'Nota ta' l-osservazzjonijiet, ma jistax ma jigix *in primis* osservat illi mid-deskrizzjonijiet tal-fond kif dawn jemergu mill-kuntratt ta' divizjoni (22 ta' Jannar, 1950) u mill-kuntratt ta' bejgh ta' parti diviza tal-fond mikri (2 ta' Frar, 1978) fl-origini taghha l-kirja li saret lil Anthony Theuma kienet komprensiva, ghal dawk li huma ambjenti, minn *toilet*. Gara li b'dik id-divizjoni u b'dak il-bejgh l-imsemmi Anthony Theuma sar proprjetarju ta' parti minnu u kerrej tal-kumplament ta' l-ambjenti li huwa ma xtarax, b'rata ridotta ta' affitt. L-appellanti allura jippretendu illi la dawn l-ambjenti kienu spiccaw bla *toilet* ghall-fatt li Toni Theuma biegh l-ambjenti li xtara lil bintu Carmela Theuma, dik il-kirja kellha titqies nulla. Biex isahhu din il-pretensjoni taghhom l-appellanti jirrikorru ghal certi disposizzjonijiet taht l-istitut tal-lokazzjoni fil-Kodici Civili;

Ma jistax ikun hemm dubju illi sid il-kera hu obbligat, minn natura stess tal-kuntratt, li jzomm il-haga fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija [Artikolu 1539 (b)], u, allura, *inter alia* li jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet kollha li jsiru mehtiega u li skond il-ligi jmissu lilu. Apparti li tezisti certa gurisprudenza li ssostni li l-kerrej jista' jiddispensa lil-lokatur minn dawn l-obbligi u, sahansitra, li jirrinunzja ghalihom, anke tacitament (ara, a propozitu, trattasi wkoll minn nuqqas ta' *toilet* fil-fond mikri s-sentenza fl-ismijiet "**Downs -vs- Borg**", Appell Civili, 12 ta' Frar, 1900, u **Kollez. Vol. XXXVII P I p 211**), dan pero` ma jfisserx li l-obbligu tas-sid jestendi oltre dak li jmantni lill-kerrej fil-godiment tal-fond fl-istat li kien meta krielu. U, allura, in linea ta' massima generali jekk fl-ambjenti mikrija ma jkunx hemm *toilet* ma kienx aspettat li l-obbligu prevvist fl-artikolu succitat jestendi ruhu ghal

dan. Lanqas ma ghandu jfisser illi ghan-nuqqas ta' dak it-*toilet* minn dawk l-ambjenti, il-kirja ta' fond ad uzu ta' abitazzjoni ghandha titqies invalida. Rispettosament, imbaghad, din il-Qorti lanqas ma tara kif id-dispost ta' l-Artikolu 1549 (1) tal-Kodici Civili jista' jkun ta' soljev ghat-tezi ta' l-appellanti. Bhal fil-kaz f'dan id-dispost ikkontemplat, jezistu wkoll disposizzjonijet ohra varji - ara Artikolu 1544 u 1545 - li jipprovdu ghal certi sitwazzjonijiet fejn il-kerrej, ukoll ta' fond ta' abitazzjoni, ikun gustifikat jitlob il-hall tal-kuntratt. Dan id-dritt hu pero` esklussiv ghall-inkwilin, u mhux ukoll fid-disponibilita` tas-sid. Dan dejjem s'intendi, in referenza ghal dawk is-sitwazzjonijiet specifici;

In tema ghall-kwestjoni dibattuta, hemm, imbaghad, kif sewwa wkoll irravvizat l-ewwel Qorti, id-dispost ta' l-Artikolu 106 tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija (Kapitolu 10) li jwaqqa ghal kollox l-assunt ta' l-appellanti tan-nullita tal-ftehim tal-kirja ghall-mankanza ta' *toilet* f'ambjenti mikrija ghall-abitazzjoni. Dan biex ma jinghadx ukoll illi in raguni ta' l-interdipendenza ta' l-ambjenti lokati ma' dawk tal-fond proprjeta` ta' Carmela Theuma, hekk ivverifikata mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tal-25 ta' Novembru, 1997, ma jistax lanqas ragonevolment jinghad illi dawk l-ambjenti, avolja legalment meqjusa mill-ottika ta' l-atturi sidien, indipendenti minn dawk l-ambjenti l-ohra bi proprjeta`, ma kellhomx ad uzu ta' l-inkwilin is-servizz ta' *toilet*, sitwat band'ohra. Il-fatt biss li l-ambjenti mikrija m'ghandhomx *toilet* ghalihom ma jsahhahx, fil-fehma tal-Qorti, l-argoment propunjat mill-appellanti illi l-kirja kienet mill-bidunett nulla. Fid-dawl tal-fatti maghrufa dawk id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili u, ukoll, dik il-gurisprudenza mill-appellanti citata, hekk antecedenti l-Artikolu 106 surreferit, ma jbiddlu xejn mill-qaghda reali u, allura, ovvjament, fid-dawl tal-premess, lanqas jista' jkollhom rilevanza guridika ghal fattispeci r-riflessjonjiet li jitnisslu minnhom. L-ewwel ilment qieghed allura jigi skartat;

Ugwalment, il-posizzjoni guridika tad-dritt lokativ li kellu Anthony Theuma, ghal liema ssubentrat bintu Tereza Theuma bis-sahha tal-ligi specjali (Kapitolu 69) lanqas ma jista’ jigi sovvertit bl-argomentazzjoni propulsa mill-appellanti bit-tieni motiv ta’ aggravju;

Il-provi jiddemostraw qabel xejn illi kemm Anthony Theuma u l-imsemmija bintu, ukoll wara mewtu, kienu jaghmlu uzu mill-ambjenti mikrija. Dan ghal finijiet ta’ abitazzjoni. Huwa veru, u fuq dan ma jezisti ebda dubju, illi huma gawdew ukoll mill-kumditajiet tal-fond proprjeta` ta’ Carmela Theuma izda dan ma jfisserx li huma abbandunaw l-ambjenti lokati jew li l-lokazzjoni li kellhom fuq dan l-istess ambjenti spiccat. Il-Qorti ma tistax toqghod fuq is-supposizzjoni illi la kellhom ghad-disposizzjoni taghhom ambjenti aktar kommodi fid-dar ta’ Carmela Theuma dan igib li dak mistqarr fir-rigward ta’ l-uzu ta’ l-ambjenti lokati mhux ta’ min jitwemmen ghax hu inspjegabbli u kontra s-sens komun. Fil-fehma tal-Qorti ma jistax ma jinghatax piz debitu lix-xhieda tal-konvenuta Teresa Theuma a fol. 68 *et sequitur* tal-process;

Jinzel minn dan illi la l-kerrej originarju ma abbandunax l-ambjenti lokati, u, anzi, baqa’ jaghmel uzu minnhom ghal skop ta’ abitazzjoni, l-imsemmija Teresa Theuma ma tistax titqies li tilfet id-dirtt li tibqa’ zzomm dawk l-ambjenti b’kera biex tkompli tghammar fihom. Hi kellha interess derivanti lilha mill-inkwilin missierha li ghandu jigi protett ghall-finijiet tal-ligi bil-kera taht il-Kapitolu 69. Dan anke ghaliex, kif sewwa rilevat mill-ewwel Qorti, fil-kaz taghha kienu jikkonkorru z-zewg rekwiziti li jippreciza l-Artikolu 2 tal-Kapitolu imsemmi fir-rigward ta’ post ta’ abitazzjoni;

Huwa spropozitu dak sottomess mill-appellanti illi meta Tereza Theuma saret soru din ma baqghetx membru tal-familja a sensu tal-Kapitolu 69 u lanqas irriakkwistat din il-kwalifika meta rritornat lura f’dar missierha biex tiehu kura tieghu. Kif jinsab pacifikament ritenut il-kelma “familja” ghal finijiet ta’ din il-ligi tinkludi, fost ohrajn, konsagwinei,

cjoe dawk kollha li huma kongunti permezz tad-demm, dixxendenti wiehed mill-iehor jew minn stipiti komuni. Ara fost ohrajn **Kollez. Vol. XXXVII P I p 568** u **Vol. XXXVIII P I p 231**. Zgur li din l-idonjeta ma intilfetx ghaliex Theresa Theuma, konsangwinea ghal kull effett, ghazlet li tidhol f'ordni monastiku;

Jikkonsegwi illi jekk l-appellata Teresa Theuma hi sorretta mil-ligi, kif il-Qorti, tahseb li hi, il-posizzjoni guridika taghha ma tistax tkun diversa minn dik stabbilita mill-ewwel Qorti. Il-fattezzi tal-kaz dan jissufragawh u ghalkemm, kif isostni l-appellanti, huwa minnu li l-ligi trid dejjem tigi interpretata bis-sens komuni skond il-fattezzi tal-kaz, kaz bhal dak prezenti, hekk ikkunsidrat fil-fattispeci partikulari tieghu, ma jistax ma jattirax fuqu l-applikabilita` fil-posittiv tal-principji normattivi li jghoddu.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-appell fiz-zewg motivi ta' l-aggravji sottomessi u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ukoll ta' din l-istanza jibqghu sopportabbli mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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