MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 49/1999/2

Henry Tabone

vs

Hilda Demajo u b'dikjarazzjoni tas-26 ta' Settembru 2002, Joseph Cachia ddikjara li ser ikompli l-kawza stante il-mewt ta' Hilda Demajo fil-5 ta' Settembru 2001

Il-Qorti,

Fit-13 ta' Jannar, 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord,
>
> Ra r-rikors promutur:
>
> "Illi ghal zmien twil l-intimata kienet tikri minghand il-Kunvent tal-Patrijiet Dumnikani tas-Sliema taht

it-titular ta' Gesu' Nazzarenu l-appartament numru 5 formanti parti minn blokk appartamenti li jgib in-numru 32, Tigne' Sea Front, Sliema, fejn ghexet flimkien ma' zewgha, illum mejjet, bil-kera ta' ghaxar liri kull tlett xhur, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss fl-1 ta' Lulju, 1999.

Illi l-intimata hija anzjana ta' cirka 90 sena, illum residenti Casa Leone ghall-anzjani fejn ilha cirka ghaxar snin, u l-affarijiet taghha jiehu hsiebhom in-neputi taghha Joseph Cachia.

Illi l-imsemmi fond ilu battal ghal cirka ghaxar snin.

Illi permezz ta' ittra ffirmata fil-31 t'Ottubru, 1991 (Dok A) l-intimata rrinunzjat ghall-kirja.

Illi permezz ta' skrittura li ggib id-data tal-5 ta' Novembru, 1991 (Dok B) il-Kunvent tal-Patrijiet Dumnikani kera l-appartament lir-rikorrenti.

Illi r-rinunzja ghall-kirja saret bil-patt illi r-rikorrenti ma jibdiex jokkupa l-fond *de facto* qabel il-mewt tal-intimata, u dan sabiex f'kaz ta' bzonn ikollha fejn tmur.

Illi dan il-patt inzamm da parti tar-rikorrenti.

Illi pero', cirka fl-1994, Joseph Cachia, il-prokuratur tal-anzjana intimata, beda jinnegozja l-appartament, u pprova jiddisponi minnu billi jbieghu.

Illi sa dak iz-zmien, ir-rikkorent Tabone ma ghamel l-ebda pass, izda meta intebah illi il-prokuratur tal-intamata, Joseph Cachia, kien qed jinnegozja l-appartament, ippropona kawza sabiex l-intimata tirritornalu c-cwievet tal-appartament.

Illi b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (Dok C), moghtija fil-21 ta' Jannar, 1999, gie deciz illi l-vertenza esistenti bejn il-partijiet ghandha

tinstema' mill-Bord li Jirregola l-Kera, billi huwa dak it-tribunal li fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz ghandu gurisdizzjoni.

Illi fil-kors ta' dawk il-proceduri, l-initmata xehdet;
"l-ideja tieghi kienet li jehduh wara li mmut jiena"

Il-prokuratur Joseph Cachia kien xehed ukoll;
"konna lesti li naghtu lura dan il-fond malli tmut il-konvenuta, u jien ghandi lest li nonora dan il-ftehim sal-llum'

Izda minkejja din l-affermazzjoni bil-gurament, l-istess Cachia xehed (fl-udjenza tas-26 ta' Gunju, 1997) illi ipprova jaghmel negozju tal-appartament billi zitu Hilda Demajo tixtrieh minghand il-Joint Office. Cachia qal li l-applikazzjoni ghamlitha Hilda Demajo, u hu ghinha timla din l-applikazzjoni. Jekk tixtrieh Demajo, tkun f'qaghda li tiddisponi minnu, u b'hekk tevita l-effetti tal-ftehim pacifiku li jesisti bejn il-partijiet.

Ghalhekk, visto t-tentattiv li jiddisponi mill-fond, jew li jakkwistah b'titolu ta' propjeta', l-esponenti jidhirlu illi dak il-ftehim m'ghadux iktar jorbot, u li l-intimata ghandha tirritorna c-cwievet tal-appartament, li del resto ilu vojt ghaxar snin.

Di piu', in-non-uso tal-appartament da parti tal-intimata jaghti lok ghar-ripresa tal-fond imsemmi.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera sabiex ghar-ragunijiet suesposti, jikkundanna lill-intimata tirrtornalu c-cwievet tal-Appartament numru 5 formanti parti minn blokk appartamenti li jgib numru 32, Tigne' Sea Front, Sliem, fi zmien qasir u perentorju li tifffissa din il-Qorti, u f'kaz li l-intimata tonqos, tordna l-izgumbrament taghha mill-istess fond."

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata fejn qed tiddikjara:

“Illi preliminarjament l-inkompetenza ta’ dan il-Bord ‘rationae materiae’.

Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghas-suespost l-esponent m’huwiex il-legittimu kontradittur u t-talba tieghu ma tistax tirnexxi billi talba simili tista tigi proposta biss minn sid ta’ fond;.

Dejjem bla pregiudizzju ghas-suespost l-intimata hi l-inkwilina tal-appartament ‘de quo’ minnha mikri mill-‘Joint Office’.

Fil-mertu it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija decizjoni fuq il-mertu tar-rikors stante illi l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari kienu gia decizi minn dan il-Bord diversament presedut, liema decizjonijiet ghaddew in gudikat b’sentenzi separati tal-Qorti tal-Appell kif jirrizulta mill-inkartament.

Illi fis-sentenza taghha tat-3 ta’ Novembru 2004, l-Qorti tal-Appell irrimettiet l-atti lill-Bord sabiex ikun trattat u deciz il-mertu;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi mressqa jirrizulta illi Hilda Demajo ghamlet zmien inkwilina tal-fond mertu tar-rikors u dan meta s-sidien kienu l-Kunvent tal-Patrijiet Dumnikani tas-Sliema. Wara li l-inkwilina kienet

rikoverata f'dar tal-anzjani u l-post kien ilu vojt ghal ghaxar snin, r-rikorrenti kien avvicina lis-sidien biex jikru il-fond lilu u dawn accettaw wara li l-inkwilina irrinunzjat ghall-kirja bi skrittura appozita. Minkejja li kienet saret kirja favur ir-rikorrenti, is-sidien patrijiet obbligawh ma jaghmilx uzu mill-fond sakemm tavvera l-mewt tal-istess Hilda Demajo biex din ikollha fejn toqghod f'kaz li taghzel tirritorna. Ir-rikorrent ottempera ruhu ma din ix-xewqa izda fil-mori ta' dan l-ottemperament, il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-Ufficcju Kongunt u Demajo, tramite il-prokuratur taghha Joseph Cachia, kienet talbet li tixtri l-fond. Dan kien ser jinnewtralizza t-titolu pretiz mir-rikorrenti u kien intavolat dan ir-rikors sabiex r-rikorrenti jinghata l-pussess tal-fond;

Illi r-rinunzja ghall-inkwilinat saret bil-miktub mill-intimata u dan kif hemm dettaljat fid-Dok A (fol 3) li huwa ittra bid-data tal-31 ta' Ottubru 1991 iffirmata mill-intimata u indirizzata lill-Rev. Fr. Joseph Cilia, Kunvent tal-Patrijiet Dumnikani. F'din l-ittra, l-intimata ddikjarat li qed twaqqaf u tirirnunzja mil-lum stess ghall-kirja dwar il-flat numru 5, fil-blokk 32, Tigne Sea Front, Sliema.

Illi din l-iskrittura kienet attakata permezz ta' citazzjoni (394/05FS) fl-ismijiet Joseph Cachia vs Direttur tal-Ufficju Kongunt tal-Ministeru ta' l-Intern u Fr. Carmelo Tabone u fis-sentenza taghha, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni vantata mill-konvenuti u kwindi l-attur, u cioe' l-intimat odjern Joseph Cachia, ma rnixxilux jattakka l-validita' tac-cessjoni tal-kera;

Illi l-fond qatt ma kien okkupat minn meta l-intimata kienet rikoverata fid-dar tal-anzjani u hi qatt ma rritornat fih. Di piu', fl-20 ta' Settembru 2007, l-Ufficcju Kongunt rrilaxxja ittra lir-rikorrent li permezz taghha infurmah li l-Gvern ta' Malta qed jirrikonoxxih bhala l-inkwilin l-gdid tal-fond 5, 32,

> Triq ix-Xatt ta’ Tigne, Sliema u perezz tal-istess huwa intalab ihallas Euro 4192.87 rapprezentanti l-kera ghall-perjodu mill-05/11/1992 sa l-04/11/2007;
>
> Illi l-eccezzjoni tal-intimata fil-mertu tghid teswalment illi “hi l-inkwilina tal-appartament ‘de quo’ minnha mikri mill-Joint Office”. Iregi ghalhekk illi id-dikjarazzjoni tal-istess Ufficcju Kongunt li r-rikorrent huwa l-inkwilin il-gdid flimkien mas-sejha ghall-hlas tal-kera ghall-hmistax-il sena precedenti huma konferma li l-intimata ma kienitx l-inkwilina tal-fond kif qed tirritjeni. L-intimata kienet cediet it-titolu taghha ghall-inkwilinat u kwindi ma setghetx legalment tikkontesta t-talba tar-rikorrenti fuq il-mertu;
>
> Ghal dawn il-mottivi, l-Bord jilqa t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza lir-rikorrenti jiehu pussess tal-fond 5 formanti parti minn blokk appartamenti numru 32, Tigne Sea Front, Sliema u dan fi zmien tlett gimghat mil-lum, sa liema data l-intimat ghandu jirrilixxja l-fond u jhallih liberu ghar-ripreza mir-rikorrent;
>
> Bl-ispejjez kontra l-intimat.”

L-intimat Joseph Cachia, li fih gew trasfuzi l-atti wara l-mewt ta’ l-inkwilina Hilda Demajo, appella minn din is-sentenza biex jiccensura lil Bord li dan ibbaza d-decizjoni tieghu fuq konsiderazzjonijiet zbaljati. Huwa jsostni dan ghaliex skond il-fehma tieghu l-Bord ippresta importanza deciziva lill-ittra tal-20 ta’ Settembru, 2007 rilaxxjata mill-Ufficcju Kongunt fejn dan irrikonoxxa lir-rikorrenti bhala inkwilin tal-fond. Huwa jikkontendi illi l-vera bazi legali li kellha tiddetermina l-kawza kellu jkun il-fatt illi l-intimata dejjem hallset il-kera sal-1 ta’ Lulju 1999 u dan gie hekk ricevut mis-sidien tieghu;

L-odissea ta’ din il-kawza jidher li kellha bhala antecedenti dawn l-elementi ta’ fatt:-

1. Hilda Demajo, inkwilina tal-fond *de quo* kienet b’ittra tal-31 ta’ Ottubru 1991 u taht il-firma taghha rrinunzjat ghall-kirja tieghu. F’dak iz-zmien din l-inkwilina kienet diga rikoverata fid-Dar ghall-Anzjani “Casa Leone”;

2. Bi skrittura tal-5 ta’ Novembru, 1991 il-Patrijiet Dumnikani, sidien tal-fond, krew il-fond lir-rikorrenti ghall-perijodu ta’ hmistax-il sena b’effett mid-data ta’ l-istess skrittura;

3. Jirrizulta sija mill-atti tal-procedura *de quo*, sija minn atti ta’ kawza ohra (Avviz Nru. 293/94/M) fl-ismijiet “Rev. Patri Domenic Scerri *nomine* -vs- Hilda armla ta’ Joseph Demajo” illi l-patt bejn il-partijiet kien li l-inkwilina Demajo tibqa’ zzomm il-fond sa mewtha u wara jigu ritornati c-cwievet. Dan kif konfessat sija mill-istess inkwilina (ara xhieda taghha fis-seduta tat-3 ta’ April, 1995), sija minn neputi taghha Joseph Cachia li zied jghid li zitu marret tghix permanentement f’Casa Leone (seduta 6 ta’ Marzu, 1995). Jinghad minn dan ta’ l-ahhar ukoll illi huma ghamlu applikazzjoni mal-Joint Office, li ghandu ghadda bi proprjeta l-fond fl-1993, biex jipprovaw jixtruh (ara deposizzjoni tieghu fis-seduta tas-26 ta’ Gunju, 1997);

4. Jirrizulta illi l-inkwilina Demajo baqghet xorta wahda thallas il-kera tal-fond sal-1999. Ara xhieda ta’ Rosario Galea, Assistent Direttur fl-Ufficcju Kongunt, fis-seduta tat-3 ta’ Frar, 2005. Dan avolja skond ir-*recods* li ghaddewlhom il-Patrijiet, il-pagatur tal-kera kien ir-rikorrenti;

5. L-atti juru li fil-mori tal-proceduri l-inkwilina Demajo mietet fil-5 ta’ Settembru 2001 u l-atti gew trasfuzi f’isem Joseph Cachia (ara d-digriet relattiv tal-Bord tal-20 ta’ Awissu 2002);

6. Jirrizulta illi permezz ta’ kawza istitwita mill-imsemmi Joseph Cachia quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti

Civili (Citazz Nru. 394/05) dan ittanta, bla success, li jimpunja r-rinunzja li kienet ghamlet zitu fil-31 ta' Ottubru, 1991. Ara s-sentenza relattiva tal-5 ta' Frar, 2007 esebita fl-atti;

7. Sussegwentement ghal din id-decizjoni u, ukoll, b'konsegwenza taghha l-Ufficcju Kongunt kiteb lir-rikorrenti b'ittra tal-20 ta' Settembru 2007 fejn gharrfu illi l-Gvern kien qieghed jirrikonoxxi lilu bhala l-inkwilin il-gdid tal-fond u talbu biex ihallas il-kera tieghu b'effett mill-5 ta' Novembru 1992. Ara in meritu ghal dan ir-rikonoxximent ix-xhieda ta' l-Avukat Dottor Matthew Cassar, konsulent legali fl-Ufficcju Kongunt (seduti 5 ta' Dicembru 2007 u 11 ta' Gunju, 2008);

Premessi dawn il-fatti, il-konstatazzjonijiet maghmula mill-Bord kienu f'dan is-sens:-

i. Il-fond kien ilu battal ghal diversi snin meta ntlahaq il-ftehim bejn il-partijiet kollha involuti sija ghal dik li hi rinunzja mill-inkwilina u l-kirja successiva tal-fond lir-rikorrrenti;
ii. Il-validita` tar-rinunzja da parti ta' Joseph Cachia ma sabetx l-adezjoni tal-Qorti;
iii. Il-fond baqa' qatt ma gie okkupat minn meta l-inkwilina Demajo irrikoverat ruhha fid-Dar ta' l-Anzjani u qatt ma rritornat lura fih;
iv. Ir-rikorrenti gie rikonoxxut bhala l-inkwilin tal-fond fl-2007 mill-Ufficcju Kongunt;
v. In forza ta' dan ir-rikonoxximent u ta' l-effettiva rinunzja, l-intimata Demajo ma baqghetx l-inkwilina tal-fond;

L-appellanti jikkuntrasta dan ir-ragonament tal-Bord u jikkritikah illi abdika mid-dmir tieghu li kellu fil-ligi li jiddetermina hu l-punt dwar min mill-partijiet kellu d-dritt legali ghall-inkwilinat u, anzi, halla lill-Ufficcju Kongunt jiddeciedi ghalih. Ghat-tishih ta' l-argoment tieghu fil-kontestazzjoni tas-sentenza appellata huwa jirpoza ruhu

fuq il-fatt illi l-inkwilina Demajo baqghet thallas il-kera sal-1 ta’ Lulju, 1999;

Il-Qorti tara li huma utli illi l-fatti dixxendenti mis-saga twila bejn il-partijiet jitqieghdu fil-perspettiva logika taghhom, bl-applikazzjoni tal-bon sens u tal-gwidi guridici li jghoddu ghall-fattispeci;

L-ewwelnett, kif inhu saput, ir-rinunzja, fejn tirrizulta minn epsressjoni cara u univoka, hu dak l-att li jissupponi necessarjament fir-rinunzjant l-intenzjoni li hu jrid jabdika d-dritt tieghu (ara “**Michele Tabone *et* -vs- Emmanuele Sammut *nomine***”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 10 ta’ Ottubru, 1950). In linea ta’ principju hu rikonoxxut illi kerrej jista’ jirrinunzja ghal-lokazzjoni ta’ immobbli in kwantu d-disposizzjoni tal-ligi specjali (Kapitolu 69) li tiddikjara nulla kwalsiasi klawsola jew kundizzjoni li biha l-kerrej jigi privat mill-beneficcju li taghtih il-ligi ma tistax tigi applikata fil-kaz illi l-inkwilin stess jiddikjara li huwa jrid jinhall mil-lokazzjoni (ara “**Francia -vs- Warrington**”, Qorti tal-Kummerc, 27 ta’ Novembru, 1934) u ghal rinunzja bhal din la hi strettament mehtiega skrittura u lanqas l-awtorizzazzjoni tal-Bord tal-Kera. Ara “**Kanonku Dekan Dun Giuseppe Camilleri *nomine* -vs- Saveria Apap Muscat *et***”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 20 ta’ Marzu, 1939. Jinsab ukoll enuncjat illi minn dan il-mument tar-rinunzja l-inkwilin hu, *stricto jure*, detentur bla titolu. Ara “**Wing Commander Harold Francis Charrington *nomine* -vs- Nazzareno Cassar**”, Appell Inferjuri, 25 ta’ Gunju, 1955;

Dan premess, il-qaghda guridika l-aktar idoneja li tinzel mill-fattispeci tal-kaz prezenti hija s-segwenti:-

1. Ir-rinunzja li saret mill-inkwilina Demajo b’dik id-dikjarazzjoni sottoskritta minnha, una volta li saret, takkwista l-validita` shiha taghha. B’danakollu, in vista ta’ l-akkordju pattwit bejn l-interessati, dik l-istess rinunzja kellha tibqa’ sospiza “*vita durante”* l-inkwilina b’dan li l-effetti pjeni taghha jirravvivaw hekk kif appena tigi nieqsa.

Li jfisser illi f'din il-pendenza s-sidien jew ir-rikorrenti ma setghux jipprocedu ghall-evizzjoni taghha mill-fond;

2. Li gara f'dan il-kaz kien li fl-intervall gie skopert illi l-inkwilina, bl-assistenza tan-neputi taghha, intentat takkwista l-fond b'xiri, u dan induca lis-sidien jiehdu proceduri fil-konfront taghha quddiem il-Qorti ordinarja ghall-isfratt taghha in bazi ghal dik ir-rinunzja li kienet sehhet. Billi l-Qorti ordinarja, sija fl-istanza Inferjuri, sija fl-appell, iddeterminaw li l-kompetenza kienet tispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera – qaghda din li minnha din il-Qorti kif presjeduta ddipartiet fi skorta ta' decizjonijiet taghha (ara ad ezempju "**Joseph Gauci -vs- Catherine Kerkoub**", 20 ta' Ottubru, 2003) – ir-rikorrenti odjern kien kostrett jinizzja proceduri godda quddiem dak it-tribunal. Dan fuq il-premessa ta' dik l-istess rinunzja u ftehim, bl-addizzjoni tal-kawzali tan-non uso tal-fond;

3. Naturalment, l-inkwilina Demajo irrezistiet t-talba promossa fil-konfront taghha fuq il-presuppost li hi kienet l-inkwilina tal-fond u baqghet thallas il-kera sal-1999. Hu evidenti pero illi dan il-fatt ma jistax jigi izolat mill-ftehim konkordat, kif lanqas ma seta' l-hlas hekk maghmul jinnewtralizza jew jinficja r-rinunzja li saret ghaliex din, la darba saret kienet valida u, ghall-fatt li l-inkwilina ttantat minn wara dahar ir-rikorrenti tinnegozja l-fond, dik ir-rinunzja kienet dahhlet ghall-effetti kollha taghha. Dan, apparti wkoll in-non usu minnha ghal snin twal tal-fond, indikattiv mill-istat tal-permanenza taghha fid-Djar ghall-Anzjani ghall-abbandun tal-fond u, kwindi, ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu;

4. Wisq logikament, il-qaghda tar-rikorrenti, *qua* pretendent tad-dritt, tkompliet tissahhah ghall-fatt tad-decess ta' l-inkwilina fil-mori tal-proceduri fl-2001. Dan hu ferm ovvju gjaladarba r-rinunzja li kienet ghamlet u l-akkordju li kien sar kellhom f'dak il-mument jitraducu ruhhom fil-konsenja tac-cwievet tal-fond lir-rikorrenti. Dan ghal raguni illi la darba kien spicca t-titolu ta' l-inkwilinat u r-rinunzja rceviet l-effetti kollha taghha n-neputi ta' l-inkwilina ma seta' qatt jippretendi illi l-kirja li spiccat tigi

propagata fih, *qua* eredi taghha anke ghaliex hu ma seta' jakkwista ebda titolu derivattiv ta' inkwilinat minghand zitu;

5. Minflok ghamel dan, kif ir-raguni kellha hekk tiddettalu, ingarbu ruhu biex jittanta jattakka bl-appozita procedura il-validita tar-rinunzja. Sforz dan li ma rnexxielux, bil-konsegwenza li il-validita` ta' dik ir-rinunzja li kienet ghamlet zitu baqghet inattakkata. Bir-ragun li l-Ufficcju Kongunt ghadda biex hu wkoll jirrikonoxxi fir-rikorrenti t-titolari ta' l-inkwilinat, anke ghaliex fil-frattemp it-terminu originali stipulat fl-iskrittura ta' lokazzjoni tal-5 ta' Novembru 1991 kien lahaq skada;

6. Ir-riflessjonijiet li jinzlu mill-konsiderandi hawn maghmula jhallu f'din il-Qorti sapur ta' pika u ta' nkejja zejda li ma kellhiex ghal tant snin tithalla tigi tollerata u, anzi, il-Bord kien messu immedjatament wara l-mewt ta' l-inkwilina Demajo jghaddi ghal gudizzju tieghu anke fuq l-istregwa tal-fatti li kellu quddiemu u bl-akkoppjament tal-principji legali li kienu jghoddu. Jekk l-intimata ma kellha ebda jedd ghall-protezzjoni tal-ligi specjali, kemm jekk ghal raguni tar-rinunzja jew tal-fatt ta' l-abbandun, l-appellanti ma seta' qatt, bil-mera volonta tieghu, jippretendi li jissokta ghal tant snin jostakola lill-appellat fir-realizzazzjoni tad-dritt tieghu ghal liema hu kien tutelat u intitolat skond il-ligi. Il-kondotta ta' Joseph Cachia, li fih gew legittimati l-atti limitatament ghall-finijiet processwali, kienet fil-fehma ta' din il-Qorti abusiva u, tali, la hi guridika u wisq anqas lecita.

Ghal motivi kollha predetti din il-Qorti qeghda tirrespingi l-appell, u tikkonferma s-sentenza appellata, anke jekk issa ghal konsiderazzjonijiet aktar ampji minn dawk tal-Bord, bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-appellanti. Iz-zmien iffissat mill-Bord ghall-fini ta' l-izgumbrament qed jigi ridott ghal gimgha mil-lum. Il-Qorti qeghda minn issa tiddikjara illi dan l-istess zmien hu improrogabbli.

< Sentenza Finali >

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