MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-5 ta' April, 2013

Appell Civili - Ghawdex Numru. 1/2010/1

Joseph Xuereb u Maria Concetta xebba Xuereb

Vs

Richard Matrenza

Il-Gimgha, 5 ta’ April 2013.

Dan hu appell minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li nghatat fit-3 ta’ Lulju 2012 u li biha giet michuda t-talba tas-sidien sabiex l-inkwilin jigi awtorizzat jittermina l-kirja tal-appartament numru 1, Dar ghall-Kwiet, Triq Ghajn Mhellel, Zebbug, Ghawdex. Il-kawzali tar-rikors promotur prezentat fis-7 ta’ Lulju 2010 kienu nuqqas ta’ uzu tal-fond, hsarat kkagunati mill-inkwilin, u minhabba li bl-emendi ntrodotti fil-Kodici Civili, kirjiet ta’ villeggaturi ma baqghux protetti u s-sid hu intitolat jittermina l-kirja f’kull zmien.

L-aggravju tal-appellant[1] hu li mill-provi kien irrizulta li l-fond ma kienx qieghed jintuza mill-appellat. Ghalkemm iddikjara li ma kienx jippretendi li l-appellat *"….jirrisjedi ghal kollox fil-fond lokatizju. Izda mill-banda l-ohra anqas ma jista' l-intimat jippretendi illi dana qatt ma jersaq lejn il-fond u ciononostante jibqa' jgawdi l-protezzjoni li taghtih il-ligi."*. L-appellant ghamel riferenza ghad-deposizzjoni tieghu u tal-appellat, u jsostni li minnhom jirrizulta kemm hu veru li l-inkwilin abbanduna l-fond lokatizju. Ghamel ukoll riferenza ghal dik il-parti tad-deposizzjoni tal-appellat fejn qal li l-intenzjoni kienet li l-fond juzah bhala abitazzjoni ghalih u mhux villeggjatura. Zied li l-abbandun ma jridx ikun gustifikat, u li f'dan il-kaz mill-provi rrizulta li l-inkwilin kien semmai gustifikat li ma juzax il-fond matul is-snin 1985 – 1987; 1988 – 1989; u 1996 – 1998 meta kien qieghed jahdem barra minn Malta f'karigi pubblici u wkoll ghall-kura. Ghalhekk skond l-appellant irrizulta li mis-sena 2006 'il quddiem l-appellat ma kellux karigi ohra u ma ta l-ebda gustifikazzjoni ghalfejn m'ghamilx uzu mill-fond. Ghaldaqstant, irrizulta li m'ghamilx uzu mill-fond ghall-perjodu ta' iktar minn tnax-il xahar kif jipprovdi l-Artikolu 1555A tal-Kodici Civili u kellu japplika l-Artikolu 1555 tal-Kodici Civili. Inoltre, ghalkemm irrizulta li bint ir-rikorrent kienet qeghda taghmel uzu mill-fond b'mod sporadiku, dan ma kellux iwassal sabiex ir-regoli tan-non uzu ma japplikawx. Dan mehud ukoll in konsiderazzjoni li bintu m'hijiex kerrej skond it-tifsir li hemm fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk l-uzu tal-fond minn bintu ma jistax jiggustifika n-nuqqas ta' uzu mill-inkwilin. Mir-rikors tal-appell hu evidenti li l-appellant appella biss minn dik il-parti tas-sentenza li titratta n-non uzu tal-fond mill-inkwilin, minkejja li qieghed jitlob li din il-qorti thassar is-sentenza li ta l-Bord.

Min-naha tieghu l-appellat wiegeb[2] li mill-provi kien irrizulta li m'huwiex minnu li l-fond kien ilu ma jintuza bhala villeggatura u li b'hekk saritlu hsara kbir. Anzi rrizulta li ghadu juza l-fond kif wiehed juza d-dar bhala villeggatura u li bintu kienet tghix fih minn xi zmien b'mod

---

[1] Ara rikors tal-appell (fol. 181-200).
[2] Ara twegiba a fol. 206.

regolari. Ghal dak li jikkoncerna fond li jintuza bhal villeggatura, l-Artikolu 1531(H)(2) tal-Kodici Civili jipprovdi li s-sid jista' jiehu lura l-fond kemm-il darba ma jkunx hemm ftehim bejn il-partijiet li jghid mod iehor. F'dan il-kaz hu car li kien sar ftehim bejn l-appellat u missier l-appellant u jaghti d-dritt li jgedded il-kirja minn sena ghall-ohra.

Permezz ta' skrittura privata ffirmata fis-16 ta' Lulju 1972, George Xuereb (missier l-appellant) kien ta b'kera lill-appellat il-fond in kwistjoni ghall-perjodu ta' sentejn[3]. Skond klawzola 2(i):

"The agreement is being entered into between the landlord and the tenant for the initial period of two years starting from July sixteenth (16) 1972, and subsequently for additional periods of one year at a time at the option of the tenant, under the same conditions as applying for the initial period of the tenancy.".

Mill-ftehim hu evidenti l-uzu li kellu jsir mill-fond. Fil-fatt klawzola 1(c) taqra:

"(c) not to use the premises or any part thereof for any purpose than for dwelling purposes.".

F'sentenza li nghatat minn din il-qorti[4] fil-kawza **Joseph Xuereb et vs Richard Matrenza** (Avviz numru 2/1992), il-qorti kkonkludiet li bil-klawzola 2(i):-

"Ragonevolment b'dik il-klawsola 2 ta' ftehim il-partijiet, u b'mod magguri l-konvenut inkwilin, riedu jovvjaw ghal dik il-qaghda li kienet tohrog mil-ligi tad-dekontroll, kif kienet dakinhar, u l-kerrej, b'mod konvenzjonali u ghal vantagg tieghu, ried li tkun tutelata l-qaghda tieghu fis-sens illi wara d-dekors ta' sentejn, jew ta' kull zmien iehor tar-rilokazzjoni tacita sena b'sena, ma jsibx ruhu kostrett illi jitlaq il-kirja. Anke kieku stess wiehed ma kellux jieqaf fuq

---

[3] Fol. 14.
[4] Imhallef P. Sciberras. Fil-kawza Xuereb kienu qeghdin jitolbu li Matrenza jigi zgumbrat mill-fond oggett ta' dawn il-proceduri ghaliex ma kellux titolu validu fil-ligi.

is-sens letterali tal-kliem, jidher li l-intenzjoni komuni li tinzel b'mod cert u immedjat mill-espressjonijiet adoperati kienet dik li t-terminazzjoni tal-kirja kellha tirrealizza ruhha bil-preavviz ta' l-appellanti-kerrej u mhux minn xi volonta unilaterali ta' sid il-fond anke jekk bis-sahha tal-ligi…………

anke minn din il-kondotta hu manifest illi b'dik il-klawsola 2 il-partijiet kienu qed jaqblu illi t-terminazzjoni tal-kirja kellha tkun rimessa ghal volonta' tal-kerrej u subordinat ghall-ghazla libera tieghu b'dan li kien dejjem impellenti fuqu li jaghti preavviz. B'daqshekk, ma kien hemm xejn in kontradizzjoni mal-ligi komuni in tema ta' rilokazzjoni, jekk mhux forsi biex jinghad li l-partijiet xtaqu jidderogaw mill-portata effikaci tal-ligi specjali fl-ordinanza dwar it-tnehhija tal-Kontroll tad-Djar kif kienet fiz-zmien u riedu li fil-perjodu tar-rilokazjoni r-rapport taghhom jibqa' regolat fit-termini u l-kondizzjonijiet tal-ftehim originali in virtu tar-rabta ex contractu.".

Jibda biex jinghad li f'dik il-kawza kien irrizulta li l-fond hu dekontrollat[5]. F'kull kaz mid-decizjoni fuq citata hu evidenti li t-tigdid tal-kirja m'huwiex isir a bazi ta' ligi specjali, izda pjuttost a bazi tar-rabta kuntrattwali li hemm skond il-ftehim ta' lokazzjoni tas-16 ta' Lulju 1972. Il-kuntratt stess jikkontempla li t-tigdid isir taht l-istess kondizzjonijiet. Ghalhekk ir-riferenza li l-appellant ghamel ghall-Kapitolu 69 m'hijiex rilevanti.

Fir-rikors promotur l-appellanti kienu ppremettw li *"Fid-dawl tal-emendi ricenti fil-Kodici Civili, kirjiet ta' villeggjatura mhumiex aktar protetti u s-sid huwa intitolat jittermina l-kirja f'kull zmien."*[6]. Ir-riferenza hi ghall-Artikolu 1531H(2) tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

"Fil-każ ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li jkun utilizzat bhala villeggatura li ma tkunx ir-residenza ordinarja ***fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor****, ma*

[5] Ara kopja tac-certifikat a fol. 59.
[6] Fol. 1.

jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010.".

Ifisser li bl-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009, fond mikri bhala villeggatura ma jgawdix minn protezzjoni. Pero' dan sakemm ma jkunx hemm ftehim li jghid mod iehor. F'dan il-kaz diga' hemm sentenza ta' din il-qorti li l-inkwilin inghata d-dritt mis-sid li jibqa' jgedded il-kirja minn sena ghall-ohra. Gudikat li jorbot lill-partijiet u li din il-qorti zgur ma tistax tvarja. Ghalhekk kellu ragun l-appellat isostni li dan il-provvediment ma japplikax ghaliex l-iskrittura privata tas-16 ta' Lulju 1972 taghti l-jedd lill-inkwilin li jibqa' jgedded il-kirja minn sena ghall-ohra, u dwar dan hemm sentenza ta' din il-qorti li kkonfermat tali jedd.

Fost id-dmirijiet li ghandu l-inkwilin hu li jinqeda bil-haga mikrija ghall-uzu miftiehem (Artikolu 1554 tal-Kodici Civili). Fil-kuntratt jinghad li l-fond jista jintuza biss bhala dar ta' abitazzjoni. Fir-rikors tal-appell l-appellant ghamel riferenza ghal dak li xehed l-appellat meta qal:-

"Jiena nsostni li l-fond li krejt minghand George Xuereb ma huwiex villeggatura, hu post ta' abitazzjoni kif inhu mnizzel fil-ftehim illi jiena ghamilt mas-sid. Jiena nifhem illi post ta' villeggatura jkun hdejn il-bahar. Jiena nikkonferma li min-naha tieghi meta krejt il-post ma kienx hemm il-hsieb kif qed jallega r-rikorrent, illi dan il-post qed nikrieh bhala villeggatura, kien post ta' abitazzjoni ghalija."[7].

Meta xehed fis-seduta tal-11 ta' Frar 2011 kien diga' ddikjara li l-post m'huwiex tvilleggatura. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-appellat jaccetta li dan il-fond kellu jservi bhala r-residenza ordinarja tieghu. Tant hu hekk li fis-seduta tal-11 ta' Frar 2011 xehed li *"qatt ma ghext kontinwament f'Ghawdex….. Nikkonferma illi dan il-post krejtu ghal kumdita' tieghi. Fl-ebda stadju tal-ftehim ma rbatt lili nnifsi illi se nigi nghix f'Ghawdex."*[8].

Il-qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni li qed jipprova jaghti l-appellat li fond ta' villeggatura jrid ikun hdejn il-bahar, u anzi jista' jkun fil-kampanja. Mill-bidunett hu car li qatt ma

[7] Fol. 132-133 – seduta tas-6 ta' April 2011.
[8] Fol. 122.

kienet l-intenzjoni tal-inkwilin li l-fond jintuza bhala r-residenza ordinarja tieghu. Kif wara kollox iddikjara l-istess appellat. Mill-provi hu evidenti li l-fond kien inkera bhala post ta' villeggatura, fejn l-appellat flimkien mal-familja jkun jista' jqatta' zmien ta' mistrieh f'Ghawdex[9]. M'hemmx regola fissa ta' kemm persuna ghandha tmur fil-post ta' villeggatura sabiex jinghad li qeghda tgawdi l-fond ghall-iskop li gie mikri. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **John Mallia vs George Madden** deciza fil-31 ta' Ottubru 1984 meta hemm kirja ta' villeggatura, *"wiehed ma ghandux jistenna li jkun okkupat mill-intimat ininterrottament matul is-sena kollha…… Il-perjodi ta' villeggatura ovvjament jiddependu mill-esigenzi ta' xoghol, stat ta' sahha u cirkostanzi ohra partiolari ghal kull individwu, u l-fatt li wiehed juza l-fond ta' villeggatura ghal weekends biss matul is-sajf u sporadikament ghal xi granet matul ix-xitwa ma jwassalx necessarjament ghall-konkluzjoni li mhux qed jaghmel uzu mill-fond."*.

Fis-sentenza l-Bord ghamel l-apprezzment tal-fatti li deherlu li kellu jaghmel u hu evidenti li emmen il-verzjoni li ta l-intimat u wkoll Alfred Tanti, fis-sens li:-

- Kien hemm zmien li minhabba ragunijiet ta' xoghol u sahha l-appellat ma kienx qieghed jaghmel uzu mill-fond; *"Fil-kaz in kwistjoni l-Bord huwa tal-fehma li n-nuqqas ta' uzu tal-fond ghal xi zmien m'ghandhiex issib is-sanzjoni estrema u dan peress li kien hemm ragunijiet validi fosthom ta' safar barra mill-pajjiz minhabba xoghol u imbaghad minhabba mard."*[10].
- ghadu jitla' fil-post u joqghod hemm ghal xi granet. Meta xehed fis-seduta tal-11 ta' Frar 2011 qal: *"Mistoqsi kemm bejn wiehed u iehor tlajt fil-post is-sena li ghaddiet inwiegeb darba fix-xahar bejn wiehed u iehor."*[11].
- Bintu qeghda titla' regolarment u tkun f'dan il-fond; *"F'dawn l-ahhar snin, li niddeskrivihom bhala l-ahhar*

---

[9] *"Dan kien post illi kien baziku hafna pero' kien jaqdi l-bzonnijiet kollha tieghi fejn jiena stajt ikolli l-ispazju tieghi fejn inzomm il-kotba **u nqatta' l-hin ma' marti fil-kwiet.**"* (enfazi tal-qorti – seduta tal-11 ta' Frar 2011 fol. 122).
[10] Fol. 175.
[11] Fol. 124.

sentejn, jew xi haga hekk, qed issib hafna paci f'Ghawdex."[12].

- Martu gieli titla' Ghawdex u toqghod ma' binthom.
- Alfred Tanti jitla' Ghawdex ta' spiss u jaf lill-bint l-intimat[13]. Ikkonferma li jiltaqghu f'dar fiz-Zebbug. Muri r-ritratti esebiti fl-atti, identifika l-vettura ta' bint l-intimat u tieghu u identifika wkoll il-fond oggett ta' dawn il-proceduri.

Konxju minn dan 'il fatt l-appellat stess fin-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta fil-31 ta' Awissu 2011[14] ibbaza l-argumenti kollha tieghu principalment mhux fuq in-non uzu tal-fond izda fuq 'il fatt li kien qieghed jintuza minn terzi persuni, cjoe' bint l-intimat. L-argumenti tal-appellant huma mibnija fuq l-Artikolu 1555A(1) tal-Kodici Civili u sahansitra ghamel riferenza ghall-Artikolu 1614 fis-sens li l-ghoti ta' cavetta tal-fond lill-bint intimat jekwivali ghat-trasferiment tal-kirja. Haga li l-Bord gustament ikkonkluda li ma kienx hemm. Fr-rikors tal-appell argumenta li l-fond ilu abbandunat sa mill-inqas is-sena 2006.

F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:-

i. Il-qorti m'hijiex tal-fehma li hemm xi raguni ghalfejn ghandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord.

ii. Jidher li l-fond qieghed jintuza principalment minn bint l-appellat. Mara maggorenni li l-qorti fehemet li ghandha hajja indipendenti minn dik tal-genituri, tant li f'Malta ghandha r-residenza taghha. Fil-fehma tal-qorti m'huwiex bizzejjed li l-fond jintuza minn bint l-appellat. Fil-fehma tal-qorti m'hijiex rilevanti l-osservazzjoni li ghamel l-appellat fin-nota ta' sottomissjonijiet tat-23 ta' Settembru 2011 li *"Wiehed jista' jikri post ghall-villeggatura u jmur fih ftit granet fis-sajf,* ***jew jista jikrih biex ipoggi lill-bintu jew lill-ibnu."***[15]. Mill-iskrittura privata ffirmata f'Lulju 1972

[12] Fol. 124.
[13] Seduta tal-11 ta' Frar 2011 fol. 118.
[14] Fol. 137.
[15] Fol. 152.

hu evidenti li l-appellat kien kera l-fond biex igawdih flimkien ma’ martu. Inoltre, l-presunzjoni ghandha tkun li l-kerrej jikri l-fond sabiex igawdieh hu u mhux terzi. Dan ovvjament sakemm ma jirrizultax li l-kirja saret biex il-fond juzawh terzi. Il-ligi stess fl-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili tipprovdi li *“Il-kiri ta’ haga hu kuntratt li biha wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta’ haga, ghal zmien miftiehem……”*. Ghall-qorti sabiex l-inkwilin ikun qed juza l-fond *“ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt”* (Artikolu 1554 tal-Kodici Civili), hu essenzjali li l-inkwilin ikun qed jaghmel uzu minnu hu. Fehma li wara kollox hi llum riflessa wkoll fil-ligi bl-Artikolu 1555A tal-Kodici Civili. Jekk ikun mod iehor ifisser li l-inkwilin facilment jista’ jaghti c-cavetta tal-fond lill-haddiehor u jargumenta li l-fond xorta qieghed jintuza bhala villeggatura ghalkemm mhux minnu. Dan m’huwiex l-ispirtu li bih ghandha tigi nterpretata l-ligi u wisq inqas il-ftehim iffirmat fis-16 ta’ Lulju 1972.

iii. Madankollu l-qorti m’hijiex sodisfatta li f’din il-kawza tressqu provi bizzejjed li l-appellat u martu m’ghadhomx juzaw il-fond bhala villeggatura. Il-piz tal-prova kien fuq l-appellant. M’huwiex bizzejjed li jinghad, kif ghamel l-appellant, li l-inkwilin *“abbandunaha ghal kollox”*[16]. Il-qorti tapprezza li dan il-piz m’huwiex facli li jigi sodisfatt. Madankollu fejn jibqa’ d-dubju f’mohh il-gudikant dwar jekk il-verzjoni ta’ min ippropona l-kawza hijiex minnha, ikun ifisser li ma kkonvincix lill-qorti. M’huwiex per ezempju bizzejjed li l-appellant ighid f’affidavit li hemm terzi li kkonfermawlu li l-appellat m’ghadux juza l-fond. Dawk it-terzi kellhom jitressqu bhala xhieda. Inoltre, mill-affidavit li ghamel fil-11 ta’ Awissu 2010 il-qorti hadet l-impressjoni li kien biss fix-xhur ta’ qabel li beda jsegwi l-passi tal-intimat cjoe’ wara li nghatat is-sentenza mill-Qorti tal-Appell fil-kawza 2/1992 fil-15 ta’ Lulju 1999. Tant hu hekk li qal: *“Ghalkemm jien nghix fir-Rabat Ghawdex, nghid illi matul dawn l-ahhar tmien (8) xhur ghaddejt ta’ kuljum minn quddiem il-proprjeta’ mikrija lill-konvenut.”*[17].

---

[16] Fol. 20.
[17] Fol. 21.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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