Qorti ta’ l-Appell

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 66/2010AE

Rosette Vella (K.I. 883553M) u zewgha Carmelo Vella (K.I. 195354M) ghal kull interess li jista’ jkollu

vs

Adrian Muscat (K.I. 252775M) u b’digriet ta’ dan il-Bord tat-30 ta’ Mejju 2011 Rita Muscat (K.I. 372975M) kienet ammessa *in statu et terminis*

L-Erbgha, 23 ta’ Marzu 2016.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti datat 24 ta’ Mejju 2010 li permezz tieghu huma ppremettew li kienu jikru l-fond numru 8, “Isabelle”, Triq A. Cuschieri, Santa Venera lill-intimat Adrian Muscat izda huwa ma kienx ghadu joqghod fih ghaliex kien qieghed jghix post iehor. Huma qalu wkoll li jixtiequ l-fond imsemmi ghal uliedhom li kibru u li qed ifittxu post fejn jghixu. Talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jordna li l-kera fuq dan il-fond tintemm u li l-intimat jizgombra l-fond mill-effetti mobbli tieghu fi zmien perentorju.

Rat illi l-intimat Adrian Muscat debitament notifikat bir-rikors promotur u bl-Avviz ta’ Smiegh tal-kawza[1] baqa’ ma ressaq ebda twegiba.

Rat illi mart l-intimat, Rita Muscat, giet ammessa fil-proceduri *in statu et terminis* b’digriet tat-30 ta’ Mejju 2011[2] izda hija ma ressqet ebda twegiba ghar-rikors promotur minkejja li nghatat zmien biex taghmel dan.

Rat is-sentenza tal-Bord li jirregola l-Kera tat-3 t’Ottubru 2013 li fiha gie deciz li *"Il-Bord qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta’ zgumbrament qed jipprefigi terminu ta’ disghin (90) jum mill-lum. L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat."*

Dan wara li l-istess Bord ghamlet fost ohrajn is-segwenti kunsiderazzjonijiet:-

---

[1] Riferti datati 12 ta’ Lulju 2010 a fol 5
[2] Fol 24

i. Id-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti dwar il-htiega tar-ripresa tal-fond ghaz-zewg ulied taghhom ma kinux sorretti minn provi u ghalhekk din ir-raguni ma tqisitx valida u giet sommarjament respinta mill-Bord;
ii. Mill-provi mressqa ntwera li l-intimat Adrian Muscat kien ilu zmien twil li abbanduna l-fond mikri u li huwa ma kellux l-intenzjoni li jirritorna fil-fond;
iii. Huwa u martu kienu ghaddejjin minn proceduri ta' separazzjoni personali;
iv. L-argument ta' mart l-intimat, Rita Muscat, illi hija kellha drittijiet ukoll ghar-rigward tall-kirja il-ghaliex hija kienet mart Adrian Muscat u ghax kienet tirrisjedi fil-post bhala l-fond matrimonjali kien immaterjali ghall-kwistjoni il-ghaliex dak li kellu quddiemu l-Bord kien kuntratt lokatizju li sar fi zmien meta' l-intimat kien ghadu mhux mizzewweg mal-intervenuta fil-kawza;
v. Rita Muscat ma kinitx mizzewga lil Adrian Muscat meta kienet kostitwita l-kirja u ghalhekk hija ma tistax titqies bhala nkwilina skont il-ligi.

L-intervenuta fil-kawza hassitha aggravata minn din is-sentenza u nterponiet appell minnha quddiem din il-Qorti. Ir-rikorrenti appellati wiegbu[3]. Permezz ta' Nota datata 6 ta' Mejju 2015[4], l-appellat Adrian Muscat iddikjara li jaqbel mal-appell maghmul minn Rita Muscat. Waqt is-seduta tat-2 ta' Dicembru 2015 dehru l-partijiet assistiti u d-difensuri taghhom ghamlu t-trattazzjoni[5].

Il-Qorti rat l-atti.

Fatti.

1. Carmen Gatt kriet lill-intimat il-fond 8, Isabelle, Triq A. Cuschieri, Santa Venera. F'dan ir-rigward kienu ffirmaw skrittura ta' lokazzjoni bid-data tat-12 ta' Ottubru 1995, b'kera ta' Lm200 kull sena.
2. Fl-iskrittura jinghad: *"Il-partijiet jiftehmu li l-inkwilin ikollu d-dritt igedded l-istess lokazzjoni kull sena sa kemm ikun huwa jrid, bl-istess kera miftiehem ta' Lm200 fis-sena"*.
3. Meta giet iffirmata l-iskrittura, l-intimat kien ghadu guvni. Il-konjugi Muscat izzewwgu fit-12 ta' Settembru 1997.
4. L-intimat u l-intervenuti huma mizzewwgin izda legalment separati minn xulxin.
5. L-intimat m'ghadux ighix fid-dar matrimonjali, li hi l-oggett ta' din il-kawza.

[3] Fol 10
[4] Fol 23
[5] Fol 27

<u>L-aggravju tal-appellant.</u>

L-appellanti tilmenta li ghalkemm wara s-sentenza tas-separazzjoni personali bejnha u bejn zewgha huwa kellu jmur joqghod band'ohra b'ordni tal-qorti, precedentement huwa gieli kien jallontana ruhu mid-dar matrimonjali - u cioe' l-fond in kwistjoni - ghal xi perjodi, imma kien jirritorna lura u b'hekk ma kienx meqjus li abbanduna l-fond. Fi kwalunkwe kaz, l-appellanti kienet maghrufa mas-sidien meta kien qieghed jigi ffirmat il-ftehim lokatizju avolja l-iffirmar sar biss ma' Adrian Muscat. L-intenzjoni kienet cara li l-fond kien intiz biex jintuza bhala fond matrimonjali. Hija targumenta wkoll li fil-mument meta s-sidien kienu qed jitolbu l-fond lura kien hemm rilokazzjoni tal-fond anke favuriha peress li r-rikorrenti kienu konsapevoli tal-prezenza taghha u ta' bintha fil-fond, u ghalhekk kien hemm il-kunsens tacitu taghhom ghal rapport guridiku gdid. Apparti dan, l-intenzjoni manifesta tal-partijiet li l-post kien qieghed jinkera biex jghixu fih wara z-zwieg ikkonceda drittijiet ta' abitazzjoni fil-fond anke lill-appellanti.

1. Il-Qorti tissottolinea mmedjatament li l-kirja mertu ta' dawn il-proceduri saret wara l-1 ta' Gunju 1995 u cioe' fit-12 t'Ottubru 1995. Ghalhekk <u>huma biss uhud</u> mid-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) li huma applikabbli. L-artikolu 46 jipprovdi hekk -

*"**46.** (1) Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, l995 jew wara dik id-data:*

Iżda l-artikoli 16 sa 45 għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet kollha li jsiru wara l-1 ta' Ġunju, 1995."

Ghalhekk l-applikabilita' tal-Kap 69 ghal kirjiet li bhal dik odjerna saru wara d-data msemmija testendi biss ghall-assoggettar ta' kwistjonijiet dwar tali kirjiet ghall-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera u l-procedura applikabbli quddiemu kif stipulata fl-artikoli 16 sa 45. Isegwi li l-argument tal-appellanti dwar l-armla jew l-armel ta' kerrej li jirtu l-kirja wara mewtu ma jregix *ab initio* mhux biss ghaliex l-artikolu 2 tal-Kap 69 m'uwhiex applikabbli ghall-kaz odjern imma anke ghaliex fi kwalunkwe kaz dak il-provvediment jeskludi sitwazzjonijiet fejn il-kerrej u martu/zewgha jkunu legalment jew fil-fatt, mifrudin minn xulxin, kif fil-fatt huwa l-kaz quddiem din il-Qorti.

Issir referenza wkoll ghall-artikolu 1531L. tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdi hekk:

*"**1531L.** Għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ fi jew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, dawn il-kirjiet, kemm dawk ta' dar ta' abitazzjoni kif ukoll dawk ta' fond kummerċjali, u fondi*

urbani, għandhom jibqgħu jkunu regolati bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u bil-liġi kif kienet fis-seħħ f'dak iż-żmien."

Huwa car ghalhekk li l-intenzjoni tal-legislatur bl-emendi li saru fl-1995 u fis-snin sussegwenti ghal dak li jolqtu l-kirjiet, inkluzi dawk ta' djar t'abitazzjoni, kienet li jigi enforzat aktar il-principju tal-*pacta sunt servanda* b'liberta' wiesgha moghtija lill-partijiet kontraenti li jirregolaw it-termini u l-kundizzjonijiet tal-kirja miftehma bejniethom. L-iskrutinju tal-kirja mertu tal-kaz tal-lum jehtieg ghalhekk li jsir minn din l-ottika.

2. Il-kuntratt ta' lokazzjoni tat-12 t'Ottubru 1995 kien iffirmat unikament bejn is-sid Carmena Gatt, omm ir-rikorrenti Rosette Vella, u Adrian Muscat. Dan ghandu ghalhekk il-forza ta' ligi ghall-partijiet kontraenti biss[6]. Il-fatt li l-appellanti setghet kienet prezenti waqt l-iffirmar ta' dan il-kuntratt[7], f'dak l-istadju ma holoq ebda rapport guridiku ma' sid il-post, la dirett u lanqas indirett ghal dak li huwa titolu ta' lokazzjoni. Il-kontenut tal-kuntratt huwa car u ghalhekk m'hemm ebda lok ta' nterpretazzjoni[8]. Ma hemm referenza ghal ebda skop ta' uzu iehor hlief li jservi ta' residenza ghall-inkwilin Adrian Muscat. Inoltre, kien hemm trapass ta' zmien bejn l-iffirmar tal-kuntratt u z-zwieg tal-koppja Muscat li sehh kwazi sentejn wara u cioe' 12 ta' Settembru 1997[9].

F'dan is-sens ukoll, l-argument tal-appellanti li bl-iffirmar tal-kuntratt ta' lokazzjoni Adrian Muscat kien qieghed jagixxi ta' *prestanome* ghaliha hi bla bazi. Anke l-principji stabbiliti fil-kaz **Yvonne Borg vs Christopher Borg** citat mill-appellanti ma japplikax ghall-kaz tal-lum, in kwantu c-cirkostanzi huma differenti. L-appellanti xehedet: *"Jien kont mort ma' Adrian Muscat ghand Dr Karmenu Mifsud Bonnici kien ghaliex sid il-kera kienet qalet lil Adrian Muscat illi hija riedet tara lill-gharusa biex verament temmen li kellu intenzjonijiet illi l-post se juzah ghaz-zwieg. Jien ghalhekk mort pero' hija ma riditx li jien niffirma* ***u riedet li l-kirja ssir biss fuq Adrian Muscat"*** (fol. 46). Kliem li fih innifsu juri li sid il-kera ma riditx taghmel negozju tal-intervenuta, u l-intervenuta m'ghandhiex jedd tippretendi li dakinhar li gie ffirmat il-kuntratt saret inkwilina. Ghalkemm l-appellanti ssostni li sid il-kera kienet taf biha u ma setax jinghad li *"ma kinitx cara l-intenzjoni illi l-post kien qieghed jittiehed ghall-iskop taz-zwieg bejn il-partijiet"*, jibqa' 'l fatt li hu evidenti li sid il-kera riedet tinnegozja biss mal-intimat tant hu hekk li hu biss kien parti ghal kuntratt bhala inkwilin.

---

[6] Artikolu 992 tal-Kodici Civili
[7] Affidavit tal-appellanta a fol 46
[8] Artikolu 1002 tal-Kodici Civili
[9] Affidavit tal-appellanta quddiem il-Qorti tal-Familja paragrafu 1 a fol 40

3. L-appellanti targumenta wkoll li kien biss wara l-pronunzjament tas-sentenza ta' separazzjoni f'April tal-2013[10] li zewgha telaq mid-dar definittivament il-ghaliex qabel huwa ma kienx abbanduna d-dar matrimonjali minkejja xi perjodi ta' assenza mill-fond. Il-Qorti tqis izda li mill-provi li tressqu quddiem il-Bord gie ampjament pruvat li almenu wara ftit snin ta' zwieg, l-allontanamenti tal-appellat Muscat mill-fond kienu abitwali u fuq perjodi twal in vista ta' diversi relazzjonijiet extra-konjugali li kellu. Kien jirritorna biss ghal perjodi qosra meta kien ikollu xi jghid ma' xi siehba.

Mix-xhieda ta' Ramona Duffy[11], ex siehba tieghu jirrizulta li fl-2005 huwa beda relazzjoni maghha li damet zmien twil u f'dan il-perjodu kien jghix maghha u mhux fid-dar matrimonjali. Issemmew relazzjonijiet ohra li kellu ma' nisa ohra fuq medda ta' snin u li maghhom kien jghix. L-appellanti stess kienet ikkonfermat dawn l-allontanamenti quddiem il-Qorti Civili (Sezzjoni Familja) waqt il-kawza ta' separazzjoni: *"Minn sentejn 'l hawn, meta t-tifla kellha sena, ir-ragel qabad u telaq mid-dar ghaliex qabad ma' mara ohra. Din jisimha Ramona Duffy…Kien jaghmel sitt xhur ghandha, jiggieled maghha, u jigi jaghmel xahrejn id-dar, u wara jerga' jitlaq."* Dawn l-istqarrijiet lampanti ixejnu ghal kollox it-tentattivi li ghamlu l-konjugi quddiem il-Bord biex jaghtu l-impressjoni li fil-mori tas-separazzjoni u anke qabel huma xorta kienu ghadhom jghixu taht l-istess saqaf[12]. Dan apparti li s-sentenza tas-separazzjoni nghatat fid-19 ta' April 2013, u l-qorti kienet ordnat li fid-dar ghandha tibqa' tghix l-intervenuta. Minn dak iz-zmien ghaddew kwazi tlett snin u mir-rikors tal-appell hu evidenti li l-intimat ma kienx qieghed ighix fil-fond. Isegwi ghalhekk li l-allontanamenti ta' Adrian Muscat mill-fond in kwistjoni kienu jikkwalifikaw bhala abbandun tal-fond minn ferm qabel ma giet pronunzjata s-sentenza ta' separazzjoni personali bejnu u bejn martu.

Kif intqal fil-kaz fl-ismijiet **Michael Fenech et vs Michelina Spagnol** deciz fl-20 t'April 2005[13] -

"non-uso ta' dar ta' abitazzjoni jista' jikkostitwixxi uzu divers in kwantu jekk ikun jirrizulta li post mikri ghall-iskop ta' abitazzjoni ma jkunx qed isir uzu minnu ghal dan l-iskop ghax il-kerrej ikun abbandunah permanentement dan ikun ifisser li l-kerrej qed "juza l-fond xort' ohra mill-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kera".

---

[10] Rik Gur 165/07 fl-ismijiet "Rita Muscat pro et noe vs Adrian Muscat" mehmuza mar-rikors tal-appell
[11] Seduta tal-10 ta' Novembru 2010
[12] Fl-affidavit taghha quddiem il-Bord l-appellanta tghid *"Minn dakinhar li zzewwigna sal-lum ahna bqajna noqoghdu fid-dar konjugali. Fid-dar toqghod ukoll it-tifla tieghi. Meta nghid noqoghdu fid-dar konjugali ma jfissirx illi r-ragel mhux darba jew tnejn jaqbad u jitlaq u jmur jghix ma xi wahda…"* (Fol 46); l-appellat Adrian Muscat jghid quddiem il-Bord *"Minkejja s-separazzjoni, meta ssehh, xorta se nibqghu nirrisjedu t-tnejn li ahna fil-fond."*
[13] Nru 16/01 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

Ghal kull buon fini l-Qorti tosserva wkoll li ghalkemm is-sentenza fl-ismijiet **Rita Muscat pro et noe vs Adrian Muscat** deciza mill-Qorti Civili (Sezzjoni Familja) fid-19 t'April 2013[14] ikkoncediet li l-appellanti u bintha ghadhom jirrisjedu fil-fond in kwistjoni wara s-separazzjoni, ovvjament l-ezitu ta' dik il-kawza mhu ta' ebda konsegwenza ghal min ma kienx parti fiha.

4. L-appellanti tivvanta dritt t'abitazzjoni fil-fond ghalkemm ma kinitx firmatarja tal-kuntratt lokatizju. Huwa pacifiku li almenu kien hemm okkazjonijiet meta l-appellata Rosette Vella ppruvat taghmel kuntatt mal-appellat Adrian Muscat biex ihallas il-kera u sabet minflok lil martu l-appellanti[15].

Mill-iskrittura ta' lokazzjoni hu evidenti li l-kirja originali kienet ghal perjodu ta' sena. Mal-eghluq tas-sena l-kirja kienet tispicca (Artikolu 1566 tal-Kodici Civili) u ssir kirja ohra. Hekk kif l-intimat izzewweg, il-kirja ta' wara saret parti mill-komunjoni tal-akkwisti. F'dan ir-rigward issir riferenza ghas-sentenza **Perit Carmel Falzon nomine vs Carmelo Calabretta et** tat-28 ta' Frar 2001, fejn il-Qorti tal-Appell osservat:-

*"**Appena sar l-ewwel ftehim ta' kera wara z-zwieg, dik il-kirja kienet ghaddiet biex tifforma parti mill-attiv tal-komunjoni tal-akkwisti li nholqot bejn il-konjugi Calabretta. Dana kif kontemplat fl-artikolu 1320 (a)(d) tal-Kodici Civili.** Din il-Qorti tissottolineja illi fic-cirkustanzi partikolari tal-kaz, il-fatt illi s-sidien setghu jirrifjutaw milli jaslu fi ftehim gdid ta' kera mal-konjugi Calabretta sempliciment billi ma jaslux f'akkordju fuq l-ammont ta' kera li kellu jkun dovut ghaz-zmien li jmiss, jissottolineja l-volonta' tal-istess sidien atturi appellati illi jikkonkludu l-lokazzjoni mill-gdid fiz-zmien meta tali kirja kienet tussubentra fil-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konjugi Calabretta u meta allura, bis-sahha ta' hekk, mart il-konvenut tkun akkwistat bi dritt partecipazzjoni b'titolu ta' kera li kien jassiguralha l-jedd li marte proprio tokkupa l-fond b'dak it-titolu. Din il-Qorti ma tistax ukoll ma tinnotax illi bhala konsegwenza ta' dan, is-sidien kienu qeghdin legalment jaccettaw il-hlas tal-kera minn fondi tal-komunjoni u konsegwentement kienu qeghdin jirrikonoxxu, wkoll bhala inkwilina kompartecipi fil-komunjoni, lill-intervenuta fil-kawza Dorietta Calabretta".*

Jidher li sid il-kera kienet taf li l-inkwilin kien gharus u behsiebu jizzewweg. L-appellanti xehedet: *"Jien kont mort ma' Adrian Muscat ghand Dr Karmenu Mifsud Bonnici kien ghaliex sid il-kera kienet qalet lil Adrian Muscat illi hija riedet tara lill-gharusa biex verament temmen li kellu intenzjonijiet illi l-post se juzah ghaz-zwieg. Jien ghalhekk mort pero' hija ma riditx li jien niffirma u riedet li l-kirja ssir biss fuq*

---

[14] Rik Gur Nru 165/07 ezibita mar-rikors tal-appell
[15] Affidavit ta' Rosette Vella a fol 9 et seq

Adrian Muscat". Jibqa' l-fatt li minkejja li kienet taf li kien gharus u qieghed fit-triq biex jizzewweg, xorta ghazlet li tikrilu b'kundizzjoni li l-kirja tibqa' tiggedded minn sena ghal sena. M'hemmx dubju li gie zmien meta sid il-kera kienet saret taf li l-inkwilin kien izzewweg u baqghet tikri l-fond. Maghmula dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-qorti hi tal-fehma li l-intervenuta hi inkwilina daqs kemm kien zewgha. Il-fatt li zewgha abbanduna d-dar matrimonjali, ma jippregudikax id-drittijiet tal-intervenuta bhala inkwilina tal-fond.

Ghaldaqstant filwaqt li l-qorti tirrikonoxxi li biz-zwieg l-intervenua fil-kawza saret inkwilina tal-fond oggett tal-kawza, ghar-ragunijiet moghtija hawn fuq tichad it-talba tal-intervenuta ghar-revoka ta' dik il-parti tas-sentenza tat-3 ta' Ottubru 2013 li laqghet il-kawzali tal-abbandun min-naha ta' Adrian Muscat u kkundannatu sabiex fi zmien disghin (90) jum jizgombra mill-fond. Ghal finijiet ta' zgumbrament tal-intimat Adrian Muscat m'hemmx htiega li jigi stabbilit xi terminu ghall-izgumbrament stante li mill-provi rrizulta li m'ghadux ighix fil-fond. Ghal kull buon fini taghmilha cara li l-fatt li gie michud l-appell ma jippregudikax il-jeddijiet tal-intervenuta fil-kawza.

Spejjez tal-appell a karigu tal-appellanti.

Anthony Ellul