Qbiela

Art 2 tal-Kap 199

Definizzjoni ta' Kerrej

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 31 ta' Ottubru 2017

Kawza Numru : 30
Rikors Guramentat Numru : 716/2016/LSO

Robert Bondin Carter

vs

Frank Zahra

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Robert Bondin Carter [detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 422682 (M)] datat 22 ta’ Awwissu 2016 fejn espona: -

Illi permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Robert Aquilina fl-erbatax (14) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016), l-attur akkwista u xtara b'titolu ta' bejgh minghand il-genituri tieghu Joseph u Mary konjugi Bondin, li bl-istess titolu ta' bejgh bieghu u trasferew lil binhom l-attur, il-porzjoni diviza ta' art agrikola denominata "Ta' l-Ghanzalora", inkluz il-kamra u l-bir li jinsabu fiha, fil-kontrada "Ta' Wied Babu", fi Triq Wied iz-Zurrieq, fil-limiti tal-Qrendi, liema porzjon diviza ta' art agrikola ghandha l-kejl superficjali ta' cirka tlett elef u tliet mitt metru kwadru (3,300m^2), konfinanti mix-xlokk ma' Triq Wied iz-Zurrieq u mill-irjiehat l-ohrajn kollha ma' beni tal-Gvern ta' Malta, jew irjieh verjuri, soggetta ghall-piz piju annwu u perpetwu ta' disgha u ghoxrin centezmu u millezmu (€0.29,1), altrimenti hi libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, kif murija fuq il-pjanta li tinsab annessa ma' l-istess kuntratt, u minn hawn 'l quddiem imsejha bhala "l-Art".

Illi l-Art kienet mikrija bi qbiela lil Michael Zahra, missier il-konvenut, u dan versu l-kera ta' hdax-il ewro u hamsa u sittin centezmu (€11.65) fis-sena pagabbli kull sena b'lura.

Illi l-awturi fit-titolu ta' l-attur kienu istitwew proceduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet "Joseph u Mary konjugi Bondin vs. Michael Zahra" (Rikors Numru wiehed zbarra elfejn u ghaxra (1/2010)), liema

rikors gie deciz mill-imsemmi Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' b'sentenza moghtija fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Mejju tas-sena elfejn u hmistax (2015).

Illi Michael Zahra miet fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tlettax (2013), u cioe' fil-mori tal-proceduri msemmija fil-paragrafu precedenti. Is-successjoni tieghu hija regolata minn testment pubbliku fl-atti tan-Nutar Pubbliku Mario Bugeja fit-tmintax (18) ta' Mejju tas-sena elfejn u sitta (2006), permezz ta' liema l-mejjet Michael Zahra halla bhala eredi universali u padruna assoluta ta' gidu kollu wara mewtu lil martu Jane Zahra.

Illi mis-sentenza moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet "Joseph u Mary konjugi Bondin vs. Michael Zahra" fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Mejju tas-sena elfejn u hmistax (2015), appellaw l-awturi fit-titolu ta' l-attur, u appellat incidentalment Jane *Zahra,* il-werrieta tal-gabillot Michael Zahra.

Illi fil-mori ta' l-appell, u permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Robert Aquilina fl-erbatax (14) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016), l-imsemmija Jane Zahra u l-awturi fit-titolu ta' l-attur, Joseph u Mary konjugi Bondin, itterminaw u xoljew b'effett immedjat u b'mod irrevokabbli l-qbiela ossia l-inkwilinat ta' Jane Zahra fuq l-Art, u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt.

Illi l-konvenut, iben il-mejjet Michael Zahra u l-imsemmija Jane Zahra, ghadu fil-pussess ta' l-Art, u qed jirrifjuta illi jizgombra mill-Art.

Illi l-konvenut m'huwiex il-werriet ta' Michael Zahra, u ghalhekk m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi biex izomm l-Art.

Illi sa fejn jaf l-attur, il-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet tieghu.

Illi l-attur jikkonferma li jaf bil-fatti suesposti personalment.

Illi ghalhekk qed issir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-attur umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni jew provvediment opportun, joghgobha:

1. Tiddeciedi t-talbiet tieghu bid-dispensa tas-smigh billi jikkonkorru l-elementi kollha necessarji *a tenur* ta' l-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proceduri Civili;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-Art *entro* terminu qasir u perentorju li jigi minnha prefiss ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ohra

spettanti lill-attur kontra l-konvenut, inkluz ghar-rizarciment ta' danni u hlas ta' kumpes ghal okkupazzjoni bla titolu.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-1 ta' Novembru 2016.

Rat il-verbal tas-seduta tal-1 ta' Novembru 2016 (fol 38) fejn meta ssejhet il-kawza deher l-attur assist minn Dr Mark Simiana u Dr Malcolm Mifsud ghall-intimat prezenti. Il-Qorti nnotat li l-intimat ma pprezentax risposta guramentata u halliet il-kawza sabiex l-intimat jirregola ruhu ghal din il-kontumacja. Il-kawza giet differita ghal dan l-iskop ghat-30 ta' Novembru 2016.

Rat ir-rikors u r-risposta guramentata ta' Frank Zahra datati 7 ta' Novembru 2016 a fol 39 u 42 rispettivament.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Erbgha, 30 ta' Novembru 2016 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Mark Simiana ghall-attur u Dr Malcolm Mifsud ghall-intimat prezenti. Xehdu bil-gurament taghhom Frank Zahra u Dr Malcolm Mifsud liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet rigward ir-rikors tal-intimat b'talba ghall-gustifikazzjoni tal-kontumacja. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-24 ta' Jannar 2017 fid-9:30a.m.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Jannar 2017 (fol 54) fejn inqrat sentenza dwar il-gustifikazzjoni tal-kontumacja. Il-kawza giet differita ghall-prezentata tar-risposta

guramentata skont is-sentenza moghtija ghat-23 ta’ Frar 2017 fid-9:30am.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Frank Zahra datata 31 ta’ Jannar 2017 a fol 60 tal-process fejn espona :

1 Illi t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* l-konvenut ghandu pussess effettiv tal-proprjeta` suggett ta' dina l-kawza *in bona fede* u bl-awtorizazzjoni ta' l-attur stess u anki ta' Jane Zahra. Fl-ebda hin qabel ma kien gie notifikat b' dawn l-atti ma kien interpellat verbalment jew bil-miktub sabiex jivvaka l-proprjeta`. L-anqas ma kien gie informat bl-iskrittura tal-14 ta' Gunju 2016. B' hekk tali pussess kien ovvju u gudikament accettabbli mill-attur;

2. Illi bhala pussessur u l-persuna li jahdem l-ghalqa in kwistjoni kellu jkun parti mill-iskrittura tal-14 ta' Gunju 2016 sabiex tali skrittura jkun integru u validu skont il-ligi;

3. Illi l-konvenut huwa llum intervenut fl-azzjoni Joseph Bondin et vs Michael Zahra fil-Qorti tal-Appell (rikors 1/2010/1) wara li intavola rikors ghal dan l-iskop u b' hekk l-azzjoni ma tista’ tigi irtirata, izda ghandha tigi ttrattata;

4. Illi l-premessa li l-konvenut m' huwiex il-werriet ta' Michael Zahra u m' ghandux titolu, m' huwiex korrett *stante* li l-konvenut huwa t-tifel ta' Michael Zahra u b' hekk intitolat ghal legittima, haga li ghad trid tigi definita u kwantifikata.

5. Illi l-konvenut ghandu jkun rikonoxxut l-inkwelin wara l-mewt ta' missieru *stante* illi hu kien qed jahdem l-ghalqa in kwistjoni u kien qed ihallas il-kera, kif se jigi pprovat fil-mori ta' dina l-kawza u in effett wiret il-gestazzjoni tan-negozju bhala bidwi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 13 ta’ Gunju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-hames (5) eccezzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta’ Ottubru 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija kawza ghall-izgumbrament tal-intimat mill-art denominata “Ta l-Ghanzalora”, inkluz il-kamra u l-bir li jinsabu fiha, fil-kontrada “Ta’ Wied Babu”, fi Triq Wied iz-Zurrieq, fil-limiti tal-Qrendi. Illi r-rikorrent qed jikkontendi li l-intimat qed jokkupa l-imsemmija art minghajr titolu validu, kwindi qed jipprocedi b’dan il-kaz ghar-ripreza tal-imsemmija art.

L-intimat oppona billi tramite l-hames eccezzjoni, sostna li hu ghandu jkun rikonoxxut bhala inkwilin wara l-mewt ta’ missieru *stante* illi hu kien qed jahdem l-ghalqa in kwistjoni u kien qed ihallas il-kera.

Ghalhekk, din hija sentenza preliminari dwar il-hames eccezzjoni sollevata mill-intimat.

Ikkonsidrat inoltre li din l-eccezzjoni tincidi fuq il-kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti ghalkemm din l-eccezzjoni ma gietx sollevata formalment. Madanakollu f'kaz li jirrizulta li l-intimat huwa inkwilin, din il-Qorti imbaghad ghandha tikkonsidra l-kwistjoni tal-kompetenza *rationae materiae* taghha.

Fatti:

Jirrizulta li permezz ta’ kuntratt datat l-14 ta’ Gunju 2016 (Dok A), ir-rikorrent akkwista l-imsemmija art minghand il-genituri tieghu. Jirrizulta wkoll li din l-art kienet mikrija bi qbiela lil Michael Zahra missier l-intimat. Illi l-genituri tar-rikorrenti kienu istitwew proceduri quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ decizi b’sentenza datata 27 ta’ Mejju 2015 (Dok F). Izda, fil-mori tal-kawza kien miet Michael Zahra li kien halla bhala werrieta universali lil martu Jane Zahra. Effettivament l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Jane Zahra wahida. Jirrizulta li Jane Zahra kienet appellat mid-decizjoni tal-Bord, izda fil-mori ta’ l-appell, permezz ta’ kuntratt datat 14 ta’ Gunju 2016 (Dok G fol 28 *et seq*), kien gie tterminat b’mod irrevokabbli l-qbiela ta’ Jane Zahra versu l-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati hemmhekk. li jinkludu l-hlas ta' €65,000 li minnhom gja thallsu €35,000 u l-bilanc kellu jithallas malli tigi vakata l-art in mertu. F'dak il-kuntratt Jane Zahra tiddikjara li binha qed jokkupa l-art minghajr titlu. Peress li sussegwentement

ghal dan, l-intimat baqa' jokkupa l-imsemmija art, ir-rikorrent ipproceda bil-kaz odjern.

Provi:

Frank Zahra xehed permezz ta' affidavit fejn qal li l-imsemmija art hi art agrikola li ilha bi qbiela ghand familtu. Semma li meta fl-2008 missieru kien ipprova jhallas il-qbiela ma gietx accettata, u ghalhekk hu kien iddepozitaha l-Qorti, u sussegwentment kien gie nfurmat b'ittra mill-avukat tar-rikorrent sabiex jizgombra mill-imsemmija art. Qal li missieru miet fl-24 ta' Dicembru 2013. Spjega li s-sentenza tal-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' ddecieda favur il-familja tieghu, izda meta kien gie ntavolat l-appell mill-konjugi Bondin Carter, ommu kontra l-volonta` tieghu kienet dahlet f'kuntratt mal-konjugi Bondin Carter fl-14 ta' Gunju 2016, peress li ma kellux relazzjoni tajba ma' ommu. Qal li jaf li missieru halla bhala werrieta lil ommu, izda ma kienx jaf bil-kuntratt tat-terminazzjoni ta' qbiela li ommu ghamlet.

In **kontro-ezami** (fol 85-92)[1] xehed li meta miet missieru kien joqghod f'numru 2 Sqaq 1, Triq il-Kuncizzjoni z-Zurrieq. Semma li misseru baqa' jahdem l-imsemmija art sal-ahhar ta' hajtu. Qal li ghandu tnejn u erbghin sena u xogholu kien jahdem go fabbrika. Qal ukoll, li sa minn mindu kien zghir kien imur ighin lil missieru fl-ghalqa. Qal li missieru kien icempillu spiss, xi erba' darbiet fil-gimgha biex imur ighinu. Ikkonferma li hu ghandu VAT number u

[1] Seduta tal-4 ta' Mejju 2017

dan ghamlu wara l-mewt ta' missieru. Qal li l-kirja daret fuq ommu wara l-mewt ta' missieru, u hu kien ihallas il-qbiela lil ommu u hi kienet thallasha fil-Qorti. Semma li hemm kawza pendenti fejn hu qed jitlob il-legittima wara l-mewt ta' missieru. Qal li hu beda jahdem l-art wahdu wara l-mewt ta' missieru, imma kien diga jmur ighin sa minn ckunitu, kif qal diga qabel.

Jane Zahra xehdet permezz ta' affidavit u kkonfermat li l-imsemmija art kienet imqabbla lil zewgha, li miet fl-24 ta' Dicembru 2013. Hi kkonfermat li l-konjugi Bondin Carter kienu appellaw mid-decizjoni tal-Bord Dwar il-Kiri tar-Raba' u li sussegwentement, permezz ta' ftehim datat 14 ta' Gunju 2016, cediet kull dritt fuq l-imsemmija art li hi setghet akkwistat bi qbiela. Ziedet tghid li zewgha Michael kien baqa' jadem l-ghalqa sa ma miet u binha Frank ma kienx jahdem l-ghalqa qabel il-mewt ta' zewgha, u kien biss wara l-mewt ta' zewgha li dahal fl-ghalqa minghajr il-kunsens taghha.

Joseph Rivans (fol 84-85)[2] xehed u qal, li skont ir-Registru Elettorali, l-intimat kien registrat sa mill-1995 li kien jirrisjedi f'numru 2 Sqaq il-Kuncizzjoni Zurrieq, u fl-2001, qaleb l-indirizz ghal numru 2 Triq il-Barrieri, Zurrieq, fl-2002, rega' qaleb l-indirizz ghal dak precedenti, fl-2004, rega' qaleb ghal "St George's Flats" 11, Flat 1, Triq il-belt Valletta, Qormi, u baqa' jaqleb l-indirizz sa ma fl-2009, gie f' 31 Triq il-Barrieri Zurrieq.

[2] Seduta tal-4 ta' Mejju 2017.

<u>**Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:**</u>

Huwa pacifikament accertat illi l-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat u t-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et** (Appell – 7 ta' Ottubru 1997).

Illi inoltre fid-dawl tas-sentenza fl-ismijiet **Peter Sammut Briffa vs Maria Dolores Zammit et**, App. Inf. 17-10-2002, ghandu jinghad li jekk hemm kwistjoni incidentali li trid tigi stabbilita, jekk il-konvenut hux kerrej jew le, il-Qorti ghandha s-setgha biex tistabbilixxi dan.

Illi sabiex jigi stabbilit jekk l-intimat huwiex inkwilin, il-Qorti ghandha tiddetermina jekk l-intimat jidholx fid-definizzjoni ta' inkwilin ghall-fini **tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Skont id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 2 tal-Att Dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' (Kap 199)**: "*Kerrej tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja, u wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jighix mal-kerrej jew kien qed*

jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej."

Inoltre` "*Cessjonarju tal-kirja" tinkludi sub-kontrattur u meta ma hemm la sub-kunduttur, jew persuna li lilha tkun ceduta l-kirja, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej*."

Ikkonsidrat li l-kwalifiki necessarji sabiex xi hadd jitqies li hu *"kerrej"* wara l-mewt tal-inkwilin original huma: (a) li jkun cessjonarju tal-kirja jew (b) li jkun legatarju tal-kirja jew (c) li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej kien ighix mal-kerrej jew (d) kien jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew (e) ikun il-werriet tal-kerrej.

"*Il-ligi pero` izzid taghmel abbinament importanti hafna ghas-success ta' wahda minn dawn ir-rekwiziti u cjoe` - dik li l-persuna hekk intitolata tkun "membru tal-familja" tal-kerrej*." ("**Elsa armla ta' Victor Camilleri et vs Joseph Briffa (gja Rizzo)**" (A.C. (Inf.) – 24 ta' Novembru 2003) Skont il-ligi "membru tal-familja" tfisser "*axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej."*

Kif akkolt mid-decizjoni fl-ismijiet "**Pietru u Pawlu ahwa Magro vs Abram u Alfred ahwa Mifsud**", Appell, Sede Inferjuri, 29 ta' Jannar 1999, *"il-ligi specjali li tirregola t-tigdid ta' kiri tar-raba' tipprovdi regoli definiti li jirrestringu r-rilokazzjoni ghal dawk il-membri tal-familja li hi tispecifika fid-definizzjoni fl-artikolu 2. Kien biss f'dawn ic-cirkostanzi*

li l-legislatur ried li l-qbiela tghaddi u tkompli 'ex lege' fil-persuna ta' "membri tal-familja" ta' l-inkwilin."

Illi huwa manifestament car li l-intimat ma rnexxilux jipprova li huwa jikkwalifika bhala kerrej fit-termini legali hekk kif stabbilit. Illi mal-mewt ta' missieru, it-titlu ta' qbiela ghadda ghand ommu Jane Zahra, *stante* li thalliet bhala werrieta universali tad-defunt Michael Zahra, missier l-intimat. Jirrizulta li Jane Zahra cediet it-titlu ta' qbiela li wirtet permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Gunju 2016 (Dok G a fol 28 *et sequitur* tal-process). Jane Zahra xehdet li l-intimat ma kienx jahdem l-art qabel ma miet missieru.

Illi fil-kaz, in ezami, il-kirja ma ntemmitx bil-mewt ta' Michael Zahra, izda intemmet permezz tal-kuntratt Dok G a fol 28 *et seq,* li permezz tieghu Jane Zahra cediet id-drittijiet ta' inkwilinat li wirtet minghand Michael Zahra.

Inoltre`, ghalkemm l-intimat ikkonferma fil-kontro-ezami tieghu, li kien ighin lil missieru jahdem l-imsemmija art regolarment, ma giex ippruvat, li hu kien jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih matul hajjet Michael Zahra, anzi kkonferma hu stess li beda jahdem l-art <u>wara</u> l-mewt ta' missieru. *Di piu`*, fix-xhieda taghha Jane Zahra, ikkonfermat, li l-intimat dahal fl-ghalqa u kkapparaha wara l-mewt ta' zewgha.

Mhuwiex ikkontestat li l-konjugi Joseph u Mary Bondin kienu istitwew proceduri minghajr success biex jirriprendu l-art minghand Michael Zahra. Madankollu, jirrizulta

mhuwiex ikkontestat, li t-titlu u d-dover tal-hlas ta' qbiela ghadda ghand mart Michael Zahra, Jane Zahra bhala werrieta tieghu. Tant li l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' ordnat it-trasfuzjoni fil-gudizzju korrettement minghand Mikiel Zahra ghal martu Jane Zahra. (*vide* kopja tas-sentenza tal-Bord fejn hemm riferenza ghal digriet tas-26 ta' Marzu 2015 a fol 21 ta' dan il-process). L-intimat stess, in kontro-ezami, qal li hu kien ihallas lil ommu u sussegwentement ommu kellha thallas il-qbiela dovuta. Jigifieri ma kien hemm l-ebda relazzjoni guridika bejn l-intimat u r-rikorrent jew l-awturi tar-rikorrent fit-titlu.

Minn dan isegwi li ghalkemm l-intimat jista' jigi kkunsidrat bhala "membru tal-familja" izda ma jistax jikkwalifika bhala kerrej skont id-definizzjoni tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, billi l-kirja intemmet meta Jane Zahra cediet il-kirja permezz tal-kuntratt datat 14 ta' Gunju 2016.

Illi mhuwiex korrett l-argument tal-intimat fit-trattazzjoni, fejn jinghad li kieku ipotetikament jigi kkunsidrat, li dan il-kuntratt datat 14 ta' Gunju 2016, ma sarx. Illi l-kuntratt bejn partijiet ghandu forza legali. Difatti, l-**artikolu 992 (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi:

(1) "Il-kuntratti maghmula skont il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom."

(2) "Dawn il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi."

Dan huwa principju li japplika l-massima legali *pacta sunt servanda.* (Ara **Christopher Cortis vs George Dalli et**, P.A. - 29 ta' April 2013; **AM Developments Ltd. vs Pauline Micallef**, PA. – 28 ta' Ottubru 2013; **Grace Spiteri vs Carmel Camilleri et**, PA – 30 ta' Mejju 2002).

Illi l-intimat qed jallacja din l-eccezzjoni tieghu fejn qed isostni li hu l-inkwilin abbazi tal-fatt li hu pprezenta kaz li jinsab pendenti quddiem din il-Qorti dwar il-legittima spettanti lilu wara l-mewt ta' missieru. Illi l-argument sottomess, tramite l-avukat difensur tal-intimat fit-trattazzjoni, hu proprju li l-hames eccezzjoni hija msejsa fuq l-artikolu 615 tal-Kodici Civili dwar is-sehem riservat. Illi gie sostnut, li ladarba l-kawza ghad-dritt tieghu ghas-sehem riservat mill-wirt ta' missieru ghadha pendenti, hu ghad ghandu jigi meqjus li ghandu dritt ta' qbiela fuq l-imsemmija art.

Illi mhuwiex ikkontestat mill-intimat li missieru halla bhala werriet universali lil martu Jane Zahra. Dak li qed jigi sottolineat mill-intimat, huwa li meta Jane Zahra cediet il-qbiela permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Gunju 2016 hi cediet il-qbiela spettanti lilha u mhux dik li kienet tispetta lill-intimat.

Illi dan l-argument huwa fallaci u ma jistax iregi. Jigi osservat ukoll, li hija r-raba' eccezzjoni tal-intimat li hija msejsa fuq il-legittima, u mhux il-hames eccezzjoni li titkellem dwar l-inkwilinat *o meno* tal-intimat. Illi biex jigi

determinat jekk hemmx inkwilinat, irid jigi kkonsidrat l-**artikolu 2 tal-Kap 199**, diga sucitat. Minghajr ombra ta' dubbju, id-determinazzjoni ta' jekk l-intimat hux inkwilin ma tistax tigi bbazata fuq il-legittima jew is-sehem riservat spettanti lilu li huwa kreditu kontra l-eredita' ezistenti fil-mument tal-mewt. Dak li ghamlet bil-beni taghha Jane Zahra wara l-mewt ta' zewgha hija fil-pjeni poteri taghha bhala padruna assoluta tad-drittijiet taghha.

In vista tas-suespost, ikkunsidrat li dak li jiddetermina jekk l-intimat huwiex kerrej *o meno*, hija d-definizzjoni tal-artikolu 2 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Kif diga dedott, skont id-definizzjoni fil-Ligi, l-intimat ma jistax jikkwalifika bhala kerrej. Ghaldaqstant, din il-Qorti hija sodisfatta, li wara l-mewt ta' Michael Zahra, il-qbiela daret fuq Jane Zahra, li cediet il-kirja permezz ta' kuntratt, esebit bhala Dok G. Konsegwentement, ma tistax taccetta t-tezi tal-intimat li l-art hija imqabbla ghandu u li hu l-inkwilin kif qed jikkontendi *tramite* l-hames eccezzjoni.

Ghalhekk, tichad il-hames eccezzjoni tal-intimat.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad il-hames eccezzjoni tal-intimat, u tordna l-prosegwiment tal-kaz fil-mertu.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
31 ta' Ottubru 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
31 ta' Ottubru 2017