MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
CAMILLERI GINO LL.D.

Seduta ta' 04 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 1512/1998/1

Carmela Schembri

vs

Ufficju Kongunt

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attrici ppremettiet:

Illi hija inkwilina tal-fond "Fatima" Swatar, Rabat, Malta u li thallas kera ta' Lm8 fis-sena tad-dar u ghalqa ohra ftit 'il boghod mir-residenza taghha;

Illi b'policy mahruga u approvata mill-Kamra tar-Rapprezentanti skond rizoluzzjoni ta' l-istess Kamra tar-

Rapprezentanti ta' l-4 ta' Awissu 1976 kif rinnovata bl-Artikolu 3(1)(b) tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta kif mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Awissu 1996 l-attrici ghandha dritt takkwista l-propjeta' "Fatima", Swatar, Rabat, Malta taht il-pattijiet u kudizzjonijiet kif elenkati fl-istess Gazzetta tal-Gvern li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "A";

Illi l-attrici hija cittadina Maltija u tirrisjedi fil-fond bhala residenza ordinarja taghha;

Illi hija ilha registrata fl-indirizz "Fatima", Swatar, Rabat kemm fir-registru elettorali kif ukoll fuq il-karta ta' l-identita' taghha u dan skond id-dokumenti B u C li kopja taghhom qed jigu hawn esebiti;

Illi l-fond "Fatima" Swatar, Rabat mhuwx aktar minn mitejn u sebghin metru ta' spazju abitabbli u dan kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mill-Perit Kenneth Zammit Endrich li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument D;

Illi l-attrici applikat a tenur tal-ligi fis-17 ta' Settembru 1996 u hallset Lm100 biex hija tkun tista' tixtri l-propjeta' fuq imsemmija biex l-applikazzjoni taghha tkun tista' tigi pprocessata;

Illi b'ittra ufficcjali tal-24 ta' Ottubru 1997 l-attrici nterpellat lill-konvenut biex jersaq ghall-kuntratt ta' kompravendita relattiv tal-fond "Fatima", Swatar, Rabat, Malta li ghandu kera ta' Lm8 fis-sena u biex jesegwixxu l-obbligi minnhom assunti bil-policy kif rinovata a tenur ta' l-Artikolu 3(1)(b) tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta u tar-rabta kontrattwali ta' bejn il-partijiet pero' baqghu inadempjenti;

Illi l-attrici ghandha d-dritt tikkonverti din il-kera ta' Lm8 u/jew parti minnha kif jigi stabbilit minn din il-Qorti bil-kapitalizzazzjoni ta' 1% fuq il-kera li hija kienet thallas li biex b'hekk il-prezz m'ghandux jeccedi s-somma ta' Lm800;

Illi l-konvenuti ma jridux jersqu ghall-att finali ghat-trasferiment tal-fond "Fatima", Swatar, Rabat, Malta bil-prezz ta' Lm800 u/jew somma ohra li tigi determinata minn din il-Qorti fl-istat li hu tale quale u bla garanzija ghall-hsarat mohbija;

Ghalhekk l-attrici talbet li l-konvenut, prevja kwaliasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-attrici hija intitolata biex tixtri u takkwista l-propjeta' "Fatima", Swatar, Rabat, Malta u dan skond it-Taqsima 3 (a) tal-policy approvata b'rizoluzzjoni tal-Kamra tar-Rapprezentanti fl-4 ta' Awissu 1976 kif sussegwentement imgedda in forza tad-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 3(1)(b) tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond policy mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Awissu 1996 bil-prezz ta' Lm800 u/jew somma ohra li tigi determinata minn din il-Qorti;

2. tiddikjara lill-konvenut biex jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ossija tat-trasferiment tal-propjeta' "Fatima", Swatar, Rabat, Malta, fl-istat li jkun tale quale u bla garanzija ghall-hsarat mohbija a tenur ta' l-istess policy kif mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Awissu 1996 lill-attrici f'jum hin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti;

3. liema kuntratt ghandu jigi ppubblikat min-Nutar Dottor Sandra Valentino;

4. tinnomina kuraturi deputati biex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att finali;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficcjali ta' l-24 ta' Ottubru 1997 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-ufficju konvenut fejn gie eccepit :

1. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hija inammissibbli stante illi kellha ssir kawza ghal stharrig gudizzjarju ta' ghemil amministrattiv abbazi ta' l-artikolu 469A tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost tal-kawza odjerna tikkoncerna Skema li nharget mill-Ufficcju Kongunt fit-13 ta' Awissu 1996 li tintitola persuna li li jghixu f'propjeta', li giet trasferita minn Entitajiet Ekklezjastici lill-Gvern, taht titolu ta' kera;

3. Illi fil-kaz in dezamina r-razzett in kwistjoni u l-ghalqa li hemm fil-vicin huma okkupati taht titolu ta' qbiela;

Rat id-dikjarazzjoni tal-ufficju konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet il-partijiet u x-xhieda l-ohra prodotti;

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta’ Jannar 2000 minn fejn jirrizulta li l-ufficju konvenut irtira l-eccezzjoni preliminari tieghu;

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Mejju 2000;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-attrici;

Rat in-nota responsiva tal-ufficju konvenut;

Ikkonsidrat:

Fic-citazzjoni l-attrici qed tippremetti li hi l-inkwilina tal-fond "Fatima" Swatar, Rabat, Malta u li thallas kera ta' Lm8 fis-sena, liema kera tinkludi, oltre l-imsemmi fond, ghalqa ta’ circa tomnejn (2) li tinsab ftit 'il boghod. L-attrici tippretendi li ghandha d-dritt li takkwista l-imsemmija propjeta' u dana a bazi ta’ risoluzzjoni tal-Kamra tar-Rapprezentanti ta' l-4 ta' Awissu 1976 kif konfermata fl-artikolu 3(1)(b) tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta u kif avzata fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta’ Awissu 1996. L-

attici inoltre tippretendi li ghandha dan id-dritt peress li hi cittadina Maltija u tirrisjedi ordinarjament fl-imsemmi fond tant li hi registrata f'dan il-fond kemm ghar-rigward tar-registru elettorali kif ukoll ghar-rigward tal-karta ta' l-identita'. Skond l-attrici l-fond in kwestjoni kkwalifika ghal din l-iskema anke ghar-rigward tal-ispazju abitabbli tieghu. L-attrici tippremetti ukoll li l-ufficju konvenut, minghajr raguni valida, qed jirrifjuta li jittrasferixxi dan il-fond lilha skond l-imsemmija skema;

L-eccezzjoni preliminari giet irtirata u ghalhekk jibqa biss li tigi esaminata l-eccezzjoni fil-meritu. L-ufficju konvenut qed jeccepixxi li l-iskema in kwestjoni ma tapplikax ghall-attrici stante li l-istess skema tikkoncerna biss persuna li tghix f'propjeta', li giet trasferita minn Entitajiet Ekklezjastici lill-Gvern, taht titolu ta' kera mentri f'dan il-kaz ir-razzett in kwistjoni u l-ghalqa li hemm fil-vicin huma okkupati mill-attrici b'titolu ta' qbiela;

In vista ta' dak li qed jigi eccepit mill-ufficju konvenut ghandu jigi l-ewwel stabbilit b'liema titolu l-attrici qed tokkupa l-fond u r-raba in kwestjoni. Ma hemmx dubju li l-attrici qed tokkupa r-razzett u r-raba b'titolu wiehed, tant li hi thallas somma fis-sena ghat-tnejn, cioe' ghar-razzett u r-raba flimkien. F'dan ir-rigward l-attrici stess tghid li meta thallas, issir ricevuta wahda kemm ghall-post kif wkoll ghar-raba. Jidher li l-istess attrici tirrikonoxxi li t-titolu taghha hu wiehed ta' qbiela. In effett jirrizulta sufficjentement pruvat li t-titolu tal-attrici hu wiehed ta' qbiela u dan mir-ricevuti li gew esibiti, kif ukoll minn dak li qalet l-istess attrici u minn dak li qalet ohtha Agnes Galea. Inoltre jirrizulta li l-hlas annwali ghandu jsir fil-15 ta' Awissu ta' kull sena u dan hu indikattiv li dan kien hlas ta' qbiela;

Lanqas ma hemm dubju li legalment hemm differenza bejn proprjeta detunata b'titlou ta' kera u proprjeta detenuta b'titlou ta' qbiela. Ghalhekk hemm distinzjoni bejn it-titolu ta' kera u dak tal-qbiela. In effett il-ligi tittratta it-tigdid ta' kirijiet urbani u dak ta' kirijiet agrikoli b'mod distint u separat. Dawn huma regolati b'mod differenti permezz ta' zewg Kapitoli separati tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk, ghalkemm it-tnejn jaqghu taht id-definizzjoni generali ta' kirijiet, hemm differenzi sostanzjali kif dawn huma regolati kemm ghar-rigward tan-natura tal-kirja kif ukoll ghar-rigward tar-ragunijiet meta s-sid jista jiehu lura l-pussess tal-haga lokata. Barra minn hekk hemm zewg bordijiet distinti, wiehed li jirregolaw il-kirijiet ta' fondi urbani u l-iehor il-kirijiet ta' fondi agrikoli. In effett il-Kapitolu tal-Ligijiet ta' Malta li jirregola l-kirijiet rurali, jipprovdi ukoll specifikament dwar kirijiet rurali li jkunu jinkorporaw razzett, bhal ma hi l-qbiela in kwestjoni f'dan il-kaz;

Jirrizulta ukoll b'mod sufficjenti li l-iskema in kwestjoni tapplika biss ghal dawk in-nies li qed jokkupaw l-proprjeta b'titolu ta' kera u din l-iskema ma gietx estiza ghal dawk li ghandhom titolu ta' qbiela. Dan jirrizulta mill-avviz relattiv li deher fil-Gazzetta tal-Gvern fl-imsemmija harga tat-13 ta' Awissu 1996. Ghalhekk jirrizulta sufficjentment pruvat li l-iskema in kwestjoni ma tapplikax ghall-attrici u ghall-proprjeta minnha detenuta;

In vista tal-premess l-eccezzjoini fil-meritu tal-ufficju konvenut ghandha tigi akkolta u b'hekk it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi fl-ewwel lok billi tilqa l-eccezzjonijiet fil-meritu tal-ufficju konvenut u fit-tieni lok billi tichad it-talbiet kollha attrici;

Spejjez kollha kontra l-attirici.