



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-11 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 1300/2007

**Victor Bonavia f'isem is-soċjetajiet *Bonavia
Properties Limited u Bullet Co. Limited***

versus

Roderick Fenech u Claudette Fenech

1. F'din il-kawża s-soċjetajiet atturi qegħdin ifittxu l-iżgumbrament tal-konvenuti minn raba' li jgħidu li huwa tagħhom u li l-konvenuti qegħdin iżommu mingħajr titolu.
2. L-atturi fessru li huma s-sidien flimkien tar-raba' magħruf bħala *tat-Taxis* fl-inħawi ta' San Pawl il-Baħar li kienu jikru lil Carmela Fenech bi qbiela ta' għaxar liri u sebgħa u tletin ċenteżmu (Lm10.37) fis-sena li titħallas kull 25 ta' Novembru. Din Carmela Fenech mietet fil-11 ta' Ottubru tal-2006. Illum ir-raba' qiegħed f'idejn il-konvenuti li qegħdin iżommuh mingħajr titolu li jiswa fil-liġi għax bħala werrieta ma humiex imħarsa taħt l-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba' [Kap. 199].

3. Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti biex jitolqu r-raba', l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:
 - a. tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu r-raba' mingħajr titolu li jiswa fil-liġi; u
 - b. tikkundannahom jiżgumbraw mir-raba' fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom.
4. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.
5. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:
 - a. L-atturi għandhom jagħmlu l-prova illi huma s-sidien tar-raba'; u
 - b. Il-konvenuti għandhom titolu tajjeb ta' kiri fuq ir-raba'.
6. Biex jagħmlu l-prova tal-proprjetà kif trid l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, l-atturi ipprezentaw il-kuntratti li bihom kisbu r-raba' mingħand is-sidien preċedenti. Minkejja l-eċċezzjoni, jidher illi l-konvenuti stess għarfu lill-atturi bħala sidien meta, biċ-ċedola ta' depożitu numru 280/2008 fl-ismijiet Claudette Fenech et versus Bonavia Properties Limited et li biha fl-10 ta' Diċembru tal-2008 iddepożitaw il-qbiela wara li din giet rifjutata mill-atturi, qalu illi "l-proprjetà għaddiet mingħand [is-sidien ta' qabel] għal għand l-intimati", l-atturi tallum.
7. Billi l-konvenuti stess għarfu t-titolu ta' proprjetà tal-atturi fuq ir-raba', l-ewwel eċċezzjoni ma tistax tintlaqa' u hija miċħuda.
8. Issa li hu magħruf it-titolu tal-atturi, jaqa' fuq il-konvenuti l-oneru tal-prova illi għandhom it-titolu ta' kiri minnhom vantat fit-tieni eċċezzjoni. Dan fittxew li jagħmluh billi ipprezentaw riċevuta ta' qbiela għal erba' snin mis-26 ta' Novembru 2004 sas-26 ta' Novembru 2008 maħruġa fid-29 t'Awissu 2005 mis-sidien ta' qabel favur Carmela Fenech, u kopja ta' dak li jgħidu li huwa l-añhar testment ta' Carmela Fenech, magħmul fis-16 ta' Marzu 2001 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, li bih it-testatrici ħatret lill-konvenuti bħala werrieta tagħha f'ishma ndaqx bejniethom.
9. L-atturi ma humiex qegħdin jikkontestaw illi l-konvenuti huma l-werrieta ta' Carmela Fenech, u li għalhekk wirtu mingħandha ż-żmien li kien għad fadal mill-kirja, sas-26 ta' Novembru 2008. Jidher, għalhekk, illi l-kawża tallum, li nfetħet fit-12 ta' Diċembru 2007, kienet intempestiva. Illum, iżda, iż-żmien tal-kirja għalaq u l-

kwistjoni għalhekk hija jekk, wara li ntemm dak iż-żmien, il-konvenuti għandhomx il-jedd li jgeddu l-kirja.

10. Dan il-jedd ta' tiġdid tal-kirja jingħata taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 lill-“kerrej”. Għall-għanijiet ta' dik il-liġi, it-tifsira ta' kerrej mogħtija fl-art. 2 hija din:

“kerrej” tinkludi kull membru tal-familja li jkun ċessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bħal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-aħħar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien iġhix mal-kerrej jew kien qed jaħdem ir-raba' miegħu jew għalih jew ikun il-werriet tal-kerrej.

11. Il-konvenuti jgħidu li huma werrieta. Il-werriet tal-kerrej jitqies ukoll kerrej jekk, barra milli jkun werriet – bħal ma huma l-atturi – ikun ukoll “membru tal-familja”. It-tifsira ta' “membru tal-familja” nsibuha wkoll fl-art. 2:

“membru tal-familja” tfisser axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, raġel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma terġax tiżżewweġ, tal-kerrej.

12. Fit-testment tagħha Carmela Fenech tgħid illi l-konvenuti huma neputijiet tagħha, *i.e.* ulied ħuha jew oħtha, u għalhekk ma humiex “dixxendenti lineari” tagħha iżda fil-linja kollaterali. Għalhekk il-konvenuti ma jistgħux jitqiesu membri tal-familja ta' Carmela Fenech u, minħabba f'hekk, lanqas ma jistgħu jitqiesu kerrejja għall-għanijiet tal-Kap. 199.

13. Il-konvenuti iżda iġhidu illi saru kerrejja għax wirtu l-kera wara l-mewt ta' Carmela Fenech fil-11 ta' Ottubru tal-2006 u, billi din kellha l-kera mħallas sas-26 ta' Novembru tal-2008, huma kienu l-kerrejja bejn il-11 ta' Ottubru tal-2006 u s-26 ta' Novembru tal-2008. Dan, iġhidu l-konvenuti, jagħtihom ukoll il-jedd li jgeddu l-kiri.

14. Ma huwiex kontestat li l-konvenuti wirtu l-kirja, u għalhekk saru “kerrejja” għall-għanijiet tal-liġi ċivili ġenerali, u ma setax ikun kontestat il-jedd tagħhom li jzommu r-raba' sa ma jintemm iż-żmien tal-kiri. Il-kwistjoni, iżda, ma hijiex dik: il-kwistjoni hija jekk, meta jintemm dak iż-żmien, setgħux iġeddu l-kiri. Dak il-jedd jingħata lill-“kerrej” fit-tifsira speċjali ta' dik il-kelma għall-għanijiet tal-liġi speċjali, u għa' rajna illi l-konvenuti ma humiex kerrejja fit-tifsira mogħtija lil dik il-kelma għall-għanijiet tal-Kap. 199.

15. Li kieku, kif igħidu l-konvenuti, saru kerrejja għall-għanijiet tal-liġi speċjali għax wirtu ż-żmien li kien fadal mill-kirja favur l-awtriċi tagħhom, ukoll bla ma huma membri tal-familja, mela d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 dwar il-wirt tal-kirja jkunu jgħoddu biss meta l-kerrej imut dak il-jum stess meta tinzerta tintemm il-kirja. Din l-interpretazzjoni hija assurda u żgur ma kinitx l-intenzjoni tal-leġislatur.

16. Billi għalhekk il-konvenuti ma humiex kerrejja għall-għanijiet tal-Kap. 199, it-tieni eċċezzjoni tagħhom ukoll hija miċħuda.

17. Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-atturi: tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu r-raba' magħruf bħala *tat-Taxis* fl-inħawi ta' San Pawl il-Baħar mingħajr titolu li jiswa fil-liġi u tikkundannahom jizgumbraw mir-raba' fi żmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir finali.

18. Billi l-kawża, meta saret, kienet intempestiva, huwa xieraq illi l-atturi jħallsu sehem mill-ispejjeż. Il-qorti għalhekk tordna illi l-ispejjeż jinqasmu hekk: sehem minn tmienja ($\frac{1}{8}$) jħallsuh l-atturi u seba' ishma minn tmienja ($\frac{7}{8}$) jħallsuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----