FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 2 ta' Ottubru 2001

Rikors Nru: 92B/98

Carmelo Zammit u martu Mary Grace

Vs

Josephine Farrugia

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn il-mizzewgin Zammit qalu:

Illi l-esponenti kienu jikru l-hanut 25 Market Place Alley 1, Tarxien, liz-zija tal-intimata u dan bil-kera ta' Lm5.40 fis-sena jithallsu mill-parti intimata kull tlett xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza fit-30 ta' Gunju, 1998.

Illi hemm dritt ghall-esponenti li jkun hemm ir-ripresa tal-pussess tal-istess fond, u dan peress li li l-kirja li kienet ghand iz-zija ta' l-intimata ma ghaddietx skond kif previst fil-ligi favur l-intimata peress li mhix wahda mill-persuni li hija werrieta u ghalhekk il-kirja seghtet iddur fuqha;

Ghaldaqstant, jintalab bir-rispett li dan il-Bord joghgbu (1) jawtorizza r-ripresa tal-fond 25 Market Place Alley 1, Tarxien, mir-rikorrenti, u (2) jipprefiggi lill-parti intimata li tizgombra mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra t-twegiba ta' l-intimata li qalet li:

1. Illi primarjament jigi rilevat illi r-rikorrent kienu diga pprezentaw kawza fuq l-istess mertu fl-ismijiet “Carmelo Zammit u martu Mary Grace vs Josephine Farrugia” (Avviz Nru. 1329/96DS) quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) u deciza kontra l-istess rikorrenti permezz ta’ sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) datata 7 ta’ Mejju 1998;

2. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost dan il-Bord m’ ghandux kompetenza li jisma dina l-kawza u dan ghaliex l-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ malta jellenka c-cirkostanzi u kundizzjonijiet specifici illi permezz taghhom sid ta’ fond jista jaghmel kawza ghall-izgumbrament ta’ kerrej. L-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 jghid “jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta’ qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti, jew ikun ghamel hsara hafna fil-fond, jew xort’ ohra ma jkunx esegwixxi l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uza l-fond xort’ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b’ kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta’ sid il-kera…..” Il-kaz inezami, kif jidher ukoll ampjament mill-premessi tar-rikors tar-rikorrenti, ma jaqax that ebda wahda minn dawn ic-cirkostanzi hekk kif inhuma elenkati fl-imsemmi Artikolu 9(a) tal-Kap 16;

3. B’ riserva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra <u>s-sentenza</u> tieghu tas-16 ta’ Settembru 1999 li biha cahad l-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza.

Ra <u>s-sentenza</u> ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell tas-16 ta’ Gunju 2000 li ddikjarat null l-appell ta’ l-intimata u baghtet l-atti lill-Bord ghall-kontinwazzjoni skond il-ligi.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra d-dokumenti esebiti

Ra l-atti ta’ dan ir-irkors u tal-kawza fl-istess ismijiet (1329/96DS) deciza mill-Qorti tal-Magistrati fis-6 ta’ gunju 1997 u mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell

fis-7 ta’ Mejju 1998 u l-imsemmija sentenzi kif awtorizzat mill-partijiet fis-seduta tat-2 ta’ Mejju 2001.

Ra r-risposta ulterjuri ta’ l-intimata li qalet li m’ huwiex minnu illi l-esponenti ma ghandhiex titolu validu skond il-ligi u dan ai termini ta’ testment fl-atti ta’ Joe Cilia tal-31 ta’ Awissu 1987 u li permezz tieghu l-esponenti giet assenjata permezz ta’ pre-legat l-avvjament u d-dritt tal-inkwilinat tal-hanut in kwistjoni u ghahekk (ir-rikorrenti) ma ghandhom ebda dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni; salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema t-trattazzjoni ta’ l-avukati

Ra n-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ l-intimata

Ra l-verbal tad-19 ta' Gunju 2001

Ikkunsidra,

1. B’ testment fl-atti tan-Nuttar Dottor Joe Cilia tal-31 ta’ Awissu 1987 fit-tieni artikolu Maria Muscat halliet:

“…..b’ titolu ta’ prelegat u in pjena proprjeta’ lil Josephine Farrugia bint Emanuel u Teresa nee’ Agius, mwielda Tarxien, l-inkwilinat inkluz l-effetti mobbli u merkanzija li jkunu jinsabu mill-ghatba ‘l gewwa cioe’ ‘a limine intus’ tal-hanut numru hamsa u ghoxrin (25) Market Place, Tarxien.

2. F’ dan it-testment thassar it-tieni artiklu tat-testment fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion tal-14 ta' Gunju 1984. Ghal bqija l-ahhar imsemmi testment gie ratifikat u konfermat. Il-werrieta huma nies ohra jigifieri l-intimata mhiex wahda mill-werrieta imma thalhilha l-imsemmi prelegat. Il-partijiet jaqblu fuq hekk.

3. Il-punt li jrid jigi deciz u li fuqu biss il-partijiet ma jaqblux: xi trid tfisser il-ligi bil-kelma 'werriet'. Jista' b' xi mod legatarju jkun werriet minghajr ma jissejjah hekk meta jkun thalla lilu biss legat jew prelegat. Is-sentenza msemmija

mill-abili difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni ma ghanda x' taqsam xejn mal-kwistjoni ta' llum. Tittratta dwar prelegat u legat u xejn aktar.

4. L-art 2 tal-Kap 69 jghid li 'kerrej' tfisser ukoll

(a)

(b)

(c) fil-kaz ta' hanut, meta l-kerrej ma jhalliex warajh armla jew armel dawk il-persuni li jkunu jigu minnu mid-demm jew bi zwieg sal-grad ta' kugini inkluzivament, basta li f' dan l-ahhar kaz dawn il-persuni jkunu l-werrieta tal-kerrej.

5. Il-ligi taghmel differenza bejn 'werriet' u 'legatarju':

"590 (1) Id-dispozizzjoni b' titolu universali hija dik li biha t-testatur ihalli lill-persuna wahda jew izjed il-gid tieghu kollu jew sehem minnu."

(2) "Id-dispozizzjonijiet l-ohra kollha huma b' titolu partikolari."

591 (i) Il-kelma 'werriet" tfisser il-persuna li favur taghha t-testatur ikun iddispona b' titolu universali.

(ii) Il-kelma "legatarju" tfisser il-persuna li favur taghha t-testatur ikun iddispona b' titolu partikolari.

6. Il-mibki Professur Caruana Galizia fin-noti tieghu li sa llum inqdew bihom, u ohrajn imsejsa fuqhom, mijiet ta' studenti li issuktaw jaghtuhom daqqa t' ghajn ukoll meta saru avukati, jghid:

"The subject - matter of succession may be either an inheritance or particular property: the transmission "causa mortis" of particular property is known as legacy. A universal successor succeeds to all the rights and obligations, that is, to the estate of the deceased; he is known as the heir and the estate to which he succeeds is known as the

inheritance; a particular successor is known as legatee and he succeeds to one or some only of the rights of the deceased. The heir is bound to pay all the debts of the deceased, because he succeeds to the estate, which includes the said debts; a legatee succeeds only to the property bequeathed to him and is, therefore, not liable for the debts of the deceased excepting those expressly imposed upon him or which burden the particular property left to him as legacy" (p. 958)

7. Stabbilita d-differenza bejn 'werriet' u legatarju' l-Bord jghaddi biex jezmina l-Kodici Civili u l-Kap. 69 safejn jolqtu lil dan il-kaz. Jaghmel referenza ghas-sentenza in re 'Cutajar vs Quirolo, App 1/12/61, Koll Vol XLV - 1 - 396) sa fejn applikabbli.

"Skond il-ligi ordinarja, jigifieri skond il-Kodici Civili, is-sid kellu, fit-tmiem ta' kuntratt ta' kiri ta' fond, sew jekk dak iz-zmien kien espressament miftiehem fil-kuntratt sew jekk dak iz-zmien kien prezunt mill-ligi id-dritt assolut li jittermina l-kiri u jiehu lura l-fond. F' certi kazijiet, il-kuntratt ta' kiri jispicca 'ipso iure' meta jaghlaq iz-zmien (qabel art 1655 illum 1566); f' kazijiet ohra jehtieg li jinghata avviz jew sensja (qabel 1657 illum 1568). Jekk fl-gheluq taz-zmien tal-kiri l-kerrej jibqa' u jigi mholli fid-dgawdija tal-fond, il-kiri jigi mgedded taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghal zmien iehor kif kontemplat mill-ligi (qabel 1625 illum 1536) izda dan it-tigdid ma jsirx meta s-sid jaghti l-avviz necessarju lill-kerrej (qabel 1625 illum 1536). Mal-gheluq taz-zmien tat-tigdid, is-sid lokatur ghandu (dejjem skond il-ligi generali) id-dritt li jtemm il-kiri billi sempliciment jaghti d-debitu avviz.

Jekk, waqt li jkun miexi z-zmien tal-kiri (konvenzjonali, prezunt jew ta' tigdid), imut il-kerrej, il-lokazzjoni ma tinthallx, u tibqa' miexja fil-werrieta "per tutto il tempo che rimane" (kif jghid il-Pacifici Mazzoni fil-bran citat fil- Vol XXXVII - 1 - 571;izda meta jaghlaq dak z-zmien, id-dritt tas-sid li jittermina l-kiri u jinpedixxi t-tigdid jew tigdid iehor tal-kiri kontra l-werrieta jghodd l-istess);

U kif is-sid kellu dritt assolut li jittermina l-lokazzjoni u jizgombra lill-kerrej jew l-eredi tieghu, hu kellu wkoll id-dritt li jesigi kera gdida jew kundizzjonijiet godda biex igedded il-lokazzjoni.

Din kienet il-ligi generali:

Peress li l-Awtorita' deherilha illi bdew jinhassu diffikultajiet minhabba skarsezza ta' bini, u forsi ukoll xi sidien kienu thajru, fic-cirkostanzi, jabbuzaw minn dak id-dritt taghhom skond il-ligi kif kienet, l-Awtorita hasset il-bzonn li tirrestingi dak id-dritt tas-sidien ghal meta l-lokazzjoni kienet tigi biex tiggedded. U sar att tal-1929 (to make temporary provission respecting the rent and the conditions in the reletting of immovable urban property and for purposes connected therewith.) Id-dispozizzjonijiet ta' dak l-Att, fis-sustanza taghhom rilevanti, gew wara trasfuzi fl-Ordinanza XX1 tal-1931 li hi issa l-Kapitolu 109 (illum Kap 69)."

8. Meta kien qed issir id-dibattitu dwar il-att tal-1929 giet kancellata il-klawzola li tfisser il-kelma 'kerrej' fid-draft tal-bidu:

Kienet:

"The expression 'tenant' includes the widow of a tenant who was residing with him at the time of his death and also members of the tenant's family who are the heris of such tenant. Such members must be related to the tenant by consanguity or affinity up to the degree of a cousin inclusively."

U mibdula:

"The expression 'tenant' includes the widow or widower of a tenant provided that husband and wife at the death of the tenant were not either legally or 'de facto' separated.

It includes also in the case of a tenant leaving no widow or widower such members of the tenant's family as were residing with him or with her at the time of his or her death, in the case of dwelling houses. It includes in the case of shops in default of a widow a widower such members as are related to the tanant by consanguinity or affirmity up to the degree of cousin inclusively provided such members are the heirs of the tenant."

9. Wara li ressaq dan il-bdil il-Ministru Parnis qal:

"In altre parole, dietro la discussione che ha avuto luogo in questa camera, abbiamo adattato il principio voluto da ogni parte della camera, cioe' che per il caso di abitazione si abbia riguardo alle co-abitazione - chiamandola cosi - col de cujus. Trattandosi di botteghe, si doveva aver riguardo al titolo ereditario. Il resto del articolo rimane come e'." (Seduta nru 11, Tielet Parlament, Raba' Sessjoni, Vol 18, P. 642)

10. Fis-sentenza imsemmija li kienet dwar dar intqal dwar hwienet

"Talvolte ghall-hwienet, kieku li l-legislatur ried, seta kkuntenta ruhhu bit-titolu ereditarju wahdu, ghax ghar-rigward taghhom l-interess precipwu li ried jipprotegi kien objettiv u patrimonjali. B' dan kollu, ma kkuntentax ruhhu b' daqshekk biss u mal-kwalita' ta' eredi esiga ukoll certu grad ta' qrubija...........

11. "L-eredi jew il-legatarju jissubentra ghad-drittijiet tal-lokazzjoni korrenti favur it-testatur,cjoe' ghaz-zmien li jkun fadal minn dak stipulat f' konvenzjoni valida, jew minn dak prezunt mill-ligi, sija originarju kemm estiz bhala effett tar-rilokazzjoni, in vista tad-dispozizzjonijiet tal-ligi ordinarja; imma d-dritt ghar-rilokazzjoni; cjoe' wara li jeskadi z-zmien tal-lokazzjoni korrenti f' kull wahda minn dawn l-ipotesijiet, hu regolat mill-ligi specjali tal-kera; <u>u taht din il-ligi specjali l-legatarju mhux intitolat ghar-rilokazzjoni</u>, ghax hu ma jidholx fid-difinizzjoni li l-ligi specjali tal-kera taghti tal-kelma kerrej." (Spiteri vs Buhagiar et, P.A. 6/10/61, Vol XLV - 11 - 716).

12. Dan hu l-ispirtu tal-ligi. Ma jistax jigi accettat dak li jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimata. Il-ligi, f' kaz ta' hwienet taghti l-jedd ta' tigdid lill-werriet, werrieta sa certu grad ta' qrubija, kemm jekk hemm testment, kemm jekk il-wirt jghaddi 'ab intestato'. Il-ligi issemmi <u>persuni</u> u mhux <u>persuna</u>. Dan juri bic-car xi trid tfisser il-ligi specjali meta tghat jedd ta' tigdid lil certi persuni. Dak li donnu trid tghid l-intimata li legatarju = werriet f' certi kazi, qatt ma gie abbraccjat fil-ligi ordinarja Maltija a differenza ta' ligijiet ohra (ara Novissimo Digesto Italiano v. Successione - Diritto Civile" Parte Generale P. 750 - 752). Dan apparti x' tghid il-ligi specjali. Il-ligi specjali tirregola l-jeddijiet u dmirijiet ta' sidien u kerrejja u mhux qeghda hemm biex 'issalva testmenti.'

13. Il-Bord jammira il-mod kif l-abili difensur ta' l-intimata fassal in-nota ta' osservazzjonijiet tieghu imma l-ligi tghid haga ohra.

Billi l-intimata mhiex l-werrieta ta' zijitha l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 25, Market Place, Alley 1, Tarxien; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur m' illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimata.

Dep.Reg Magistrat